# 2022年1月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2022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）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）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　2022年4月27日　　分配金支払開始予定日　2022年4月25日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無　　：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2022年1月期の運用、資産の状況（2021年8月1日～2022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 | % |
| 2022年1月期 | 2,476 | 29.6 | 1,506 | 37.6 | 1,265 | 26.4 | 1,264 | 26.3 |
| 2021年7月期 | 1,910 | △0.6 | 1,094 | △1.5 | 1,001 | △1.7 | 1,001 | △1.7 |

| | 1口当たり当期純利益（注） | 自己資本当期純利益率 | 総資産経常利益率 | 営業収益経常利益率 |
|---|---|---|---|---|
| | 円 | % | % | % |
| 2022年1月期 | 3,601 | 3.7 | 1.9 | 51.1 |
| 2021年7月期 | 3,537 | 3.4 | 1.8 | 52.4 |

（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7月期 282,982口、2022年1月期 351,199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 | % | % |
| 2022年1月期 | 3,593 | 1,264 | － | － | 100.0 | 3.3 |
| 2021年7月期 | 3,538 | 1,001 | － | － | 100.0 | 3.4 |

（注）2022年1月期の配当性向は、期中に新投資口の発行を行ったことにより、期中の新投資口数に変動が生じているため、次の算式により計算し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

(3) 財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1口当たり純資産 |
|---|---|---|---|---|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 |
| 2022年1月期 | 75,840 | 39,371 | 51.9 | 111,862 |
| 2021年7月期 | 56,061 | 29,440 | 52.5 | 104,037 |

(4) キャッシュ・フローの状況

| | 営業活動によるキャッシュ・フロー | 投資活動によるキャッシュ・フロー | 財務活動によるキャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物期末残高 |
|---|---|---|---|---|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 2022年1月期 | 1,155 | △17,093 | 17,660 | 5,508 |
| 2021年7月期 | 1,082 | △43 | △1,017 | 3,785 |

2. 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）及び2023年1月期の運用状況の予想（2022年8月1日～2023年1月31日）

（%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7月期 | 2,420 | △2.3 | 1,330 | △11.7 | 1,211 | △4.3 | 1,210 | △4.3 | 3,440 | ― |
| 2023年1月期 | 2,444 | 1.0 | 1,325 | △0.3 | 1,154 | △4.8 | 1,153 | △4.8 | 3,276 | ― |

（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7月期） 3,440円、（2023年1月期） 3,276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 ：有
② ①以外の会計方針の変更 ：無
③ 会計上の見積りの変更 ：無
④ 修正再表示 ：無

(2) 発行済投資口の総口数

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む) | 2022年1月期 | 351,967口 | 2021年7月期 | 282,982口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2022年1月期 | 0口 | 2021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、17ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値については切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、5ページ記載の「2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023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 …… 5
2．財務諸表 …… 6
(1) 貸借対照表 …… 6
(2) 損益計算書 …… 8
(3) 投資主資本等変動計算書 …… 9
(4) 金銭の分配に係る計算書 …… 10
(5) キャッシュ・フロー計算書 …… 11
(6) 継続企業の前提に関する注記 …… 12
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 …… 12
(8) 会計方針の変更に関する注記 …… 13
(9) 財務諸表に関する注記 …… 13
(10) 発行済投資口の総口数の増減 …… 18
3．参考情報 …… 19
(1) 運用資産等の価格に関する情報 …… 19
(2) 資本的支出の状況 …… 24

# 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。2021年8月3日に新たに11物件（tonarie栂・美木多の追加取得を含みます。）（取得価格合計17,624百万円）を取得した結果、当期末時点で本投資法人が保有する資産は38物件、取得価格総額は69,604百万円となっています。

また、本投資法人は、そこに暮らす人たちの幸せを思い描きつつ、暮らしそのものを開発することを目指すライフ・デベロッパー（注4）である株式会社日本エスコン（以下「日本エスコン」といいます。）とそのビジョン・コンセプト（注5）を共有し、日本エスコンが総合デベロッパー（注6）として培った不動産開発・運営の経験を活かし、運用資産の着実な成長を目指すことによって、投資主価値の最大化を図ります。

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

（注1）「四大都市圏」とは、「首都圏」、「近畿圏」、「中京圏」及び「福岡圏」をいいます。なお、「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県及び群馬県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県を、「中京圏」とは、愛知県、静岡県、三重県及び岐阜県を、「福岡圏」とは、福岡県を、それぞれいいます。以下同じです。

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

（注3）「底地」とは、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地をいいます。以下同じです。

（注4）「ライフ・デベロッパー」とは、ハードの開発だけではなく、そこに暮らす人たちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発するデベロッパーを指す用語であり、スポンサーである日本エスコンが目指す企業ブランディングコンセプト（企業ブランドを示す企業概念）です。

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

（注6）「総合デベロッパー」とは、分譲マンションや戸建住宅の開発、商業施設等の開発、ホテル開発、物流施設開発等の不動産の多面的な開発事業を展開するデベロッパー、すなわち、開発全般を総合的に事業として取り組む姿勢を持った開発業者であることを言い表す用語として本書において用いています。

#### （イ）運用環境と運用実績

当期における我が国経済は、民間最終消費支出、財貨・サービスの純輸出、民間企業設備がプラスに寄与したことなどから、2021年10～12月期の実質GDPの成長率（2次速報値）は、1.1%（年率4.6%）のプラス成長となりましたが、オミクロン株による新型コロナウイルス感染者の増加により、2022年1月以降、各地でまん延防止等重点措置が発出されるなど、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、特に2022年の年初以降、米国金利の上昇リスクやオミクロン株の感染流行、さらにはウクライナ情勢の緊迫化が嫌気され、大きく値を落とし、東証REIT指数は、一時1,800ポイントを割り込む場面もありました。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38物件の稼働率は99.7%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、2021年10月に、2021年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「2 Star」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方にお

いて、優れた参加者であることを示す「Green Star」の評価を獲得しました。

（ウ）資金調達の概要

当期は、2021年8月3日の商業施設11物件の取得に際し、2021年8月2日を払込期日として、公募による新投資口の発行を行い、9,207百万円の資金を調達しました。また、2021年8月24日を払込期日として、第三者割当による新投資口の発行を行い、460百万円の資金を調達しました。これらにより、当期末時点の出資総額は38,107百万円、発行済投資口の総口数は351,967口となりました。併せて、2021年8月3日に9,420百万円の新規借入れを行いました。2021年10月29日には、第三者割当による新投資口の発行による手取金を原資に借入金405百万円の期限前弁済を行いました。さらに、2022年1月14日には既存借入金に係るすべての担保権の解除を行ったうえ、2022年1月31日には、本投資法人の借入金のうち2022年1月31日が返済期限である借入金9,960百万円について、資金の借換えを行いました。これらにより、当期末時点の有利子負債残高は33,445百万円、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44.1％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2,476百万円、営業利益1,506百万円、経常利益1,265百万円、当期純利益1,264百万円となりました。

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1,264,617,431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3,593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ワクチン接種の普及などにより、景気が持ち直していくことが期待されますが、感染拡大による影響や供給面での制約、原材料価格の動向による下振れリスクには十分注意する必要があるほか、金融資本市場の変動等の影響も注視する必要があります。

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、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ための資金調達を行ってまいります。

新投資口の発行は、運用資産の規模の成長と収益性の向上を目的として、LTV、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等を勘案し、金融環境を踏まえた上で実施を決定します。

資金の借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランス及び取得する不動産の特性等に配慮した資金調達を行います。具体的には、調達方法（借入金・投資法人債）、長期比率、返済期限の分散、担保提供の要否等を検討します。

LTVは、保守的な水準を維持することを基本とし、原則として50％を上限とします。

また、保有するポートフォリオにおける資金需要を常にモニタリングし、的確に把握して、効率的かつ適切なキャッシュ・マネジメントを行うものとします。

③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

④運用状況の見通し

2022年7月期及び2023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5ページ「2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023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） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2022年7月期（第11期） | 2,420 | 1,330 | 1,211 | 1,210 | 3,440 | － | 3,440 |
| 2023年1月期（第12期） | 2,444 | 1,325 | 1,154 | 1,153 | 3,276 | － | 3,276 |

（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7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023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 | ◆ 2022年7月期（第11期）（2022年2月1日～2022年7月31日）（181日）<br>◆ 2023年1月期（第12期）（2022年8月1日～2023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、2022年1月期までに取得済みの不動産信託受益権（38物件）（以下「取得済資産」といいます。）を保有し続けること、また2023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。<br>◆ 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。<br>◆ 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。<br>◆ 不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。 |
| 営業費用 | ◆ 主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値に基づき、費用の変動要素を考慮して算出しています。<br>◆ 固定資産税及び都市計画税等については、2022年7月期に212百万円、2023年1月期に212百万円を見込んでいます。<br>◆ 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。<br>◆ 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7月期に175百万円、2023年1月期に180百万円を見込んでいます。 |
| 営業外費用 | ◆ 2022年7月期は、118百万円を想定しており、うち支払利息及びその他借入関連費用として117百万円を見込んでいます。<br>◆ 2023年1月期は、173百万円を想定しており、うち支払利息及びその他借入関連費用として172百万円を見込んでいます。 |
| 有利子負債 | ◆ 有利子負債総額は、2022年7月期末時点及び2023年1月期末時点において33,091百万円を前提としています。<br>◆ LTVについては、2022年7月期末に43.7%及び2023年1月期末に43.8%程度を見込んでいます。<br>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。<br>LTV＝有利子負債総額÷総資産額×100 |
| 投資口 | ◆ 本書の日付現在発行済みである投資口351,967口について、2023年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。<br>◆ 2022年7月期及び2023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、2022年7月期及び2023年1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。<br>◆ 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。<br>◆ 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（2021年10月28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<br>2021年7月31日 | 当期<br>2022年1月31日 |
|---|---|---|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 1,380,368 | 2,091,168 |
| 信託現金及び信託預金 | ※1 2,405,085 | 3,417,259 |
| 営業未収入金 | 41,590 | 45,438 |
| 未収消費税等 | － | 315,296 |
| 前払費用 | 44,587 | 60,122 |
| その他 | 260 | 1,577 |
| 流動資産合計 | 3,871,893 | 5,930,863 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 信託建物 | 8,924,115 | 12,449,202 |
| 減価償却累計額 | △548,580 | △717,071 |
| 信託建物（純額） | ※1 8,375,534 | 11,732,131 |
| 信託構築物 | 145,289 | 145,289 |
| 減価償却累計額 | △20,889 | △24,417 |
| 信託構築物（純額） | ※1 124,400 | 120,871 |
| 信託工具、器具及び備品 | 21,661 | 30,304 |
| 減価償却累計額 | △4,646 | △7,013 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | ※1 17,015 | 23,291 |
| 信託土地 | ※1 43,636,242 | 57,914,000 |
| 有形固定資産合計 | 52,153,193 | 69,790,294 |
| 無形固定資産 | | |
| 商標権 | 718 | 664 |
| その他 | 4,249 | 3,432 |
| 無形固定資産合計 | 4,967 | 4,097 |
| 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 | 21,485 | 105,193 |
| 繰延税金資産 | 9 | 19 |
| 投資その他の資産合計 | 31,494 | 115,213 |
| 固定資産合計 | 52,189,656 | 69,909,604 |
| 資産合計 | 56,061,549 | 75,840,468 |

（単位：千円）

| | 前期<br>2021年7月31日 | 当期<br>2022年1月31日 |
|---|---|---|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 81,951 | 92,630 |
| 短期借入金 | － | 354,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | ※1 9,960,000 | 9,860,000 |
| 未払金 | 12,771 | 61,119 |
| 未払費用 | 122,324 | 128,228 |
| 未払法人税等 | 803 | 1,011 |
| 未払消費税等 | 24,178 | － |
| 前受金 | 269,096 | 340,676 |
| 預り金 | 114 | 1,894 |
| 流動負債合計 | 10,471,241 | 10,839,560 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | ※1 14,470,000 | 23,231,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 1,679,518 | 2,397,951 |
| 固定負債合計 | 16,149,518 | 25,628,951 |
| 負債合計 | 26,620,759 | 36,468,511 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 28,439,581 | 38,107,208 |
| 剰余金 | | |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | 1,001,208 | 1,264,747 |
| 剰余金合計 | 1,001,208 | 1,264,747 |
| 投資主資本合計 | 29,440,790 | 39,371,956 |
| 純資産合計 | ※2 29,440,790 | ※2 39,371,956 |
| 負債純資産合計 | 56,061,549 | 75,840,468 |

（2）損益計算書

（単位：千円）

| | 前期<br>自 2021年 2月 1日<br>至 2021年 7月31日 | 当期<br>自 2021年 8月 1日<br>至 2022年 1月31日 |
|---|---|---|
| 営業収益 | | |
| 賃貸事業収入 | ※1 1,703,816 | ※1 2,230,463 |
| その他賃貸事業収入 | ※1 207,013 | ※1 246,164 |
| 営業収益合計 | 1,910,829 | 2,476,628 |
| 営業費用 | | |
| 賃貸事業費用 | ※1 655,322 | ※1 794,032 |
| 資産運用報酬 | 102,495 | 105,335 |
| 資産保管手数料 | 2,771 | 3,514 |
| 一般事務委託手数料 | 9,402 | 11,492 |
| 役員報酬 | 3,000 | 2,769 |
| 公租公課 | 8,109 | 12,649 |
| その他営業費用 | 35,158 | 40,268 |
| 営業費用合計 | 816,259 | 970,061 |
| 営業利益 | 1,094,570 | 1,506,567 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 16 | 17 |
| その他 | － | 1 |
| 営業外収益合計 | 16 | 18 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 61,897 | 84,845 |
| 融資関連費用 | 23,920 | 132,374 |
| 創立費償却 | 5,686 | － |
| 投資口交付費 | － | 22,247 |
| その他 | 1,230 | 1,230 |
| 営業外費用合計 | 92,734 | 240,697 |
| 経常利益 | 1,001,852 | 1,265,888 |
| 税引前当期純利益 | 1,001,852 | 1,265,888 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 806 | 1,168 |
| 法人税等調整額 | 6 | △10 |
| 法人税等合計 | 812 | 1,158 |
| 当期純利益 | 1,001,039 | 1,264,729 |
| 前期繰越利益 | 169 | 18 |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | 1,001,208 | 1,264,747 |

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（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 |

当期（自 2021年8月1日　至 2022年1月31日）

（単位：千円）

| | 投資主資本 | | | | 純資産合計 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 出資総額 | 剰余金 | | 投資主資本合計 | |
| | | 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | 剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | 28,439,581 | 1,001,208 | 1,001,208 | 29,440,790 | 29,440,790 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 新投資口の発行 | 9,667,626 | － | － | 9,667,626 | 9,667,626 |
| 剰余金の配当 | － | △1,001,190 | △1,001,190 | △1,001,190 | △1,001,190 |
| 当期純利益 | － | 1,264,729 | 1,264,729 | 1,264,729 | 1,264,729 |
| 当期変動額合計 | 9,667,626 | 263,538 | 263,538 | 9,931,165 | 9,931,165 |
| 当期末残高 | ※1 38,107,208 | 1,264,747 | 1,264,747 | 39,371,956 | 39,371,956 |

（4）金銭の分配に係る計算書

| | 前期<br>自 2021年 2月 1日<br>至 2021年 7月31日 | 当期<br>自 2021年 8月 1日<br>至 2022年 1月31日 |
|---|---|---|
| Ⅰ．当期未処分利益 | 1,001,208,970円 | 1,264,747,853円 |
| Ⅱ．分配金の額 | 1,001,190,316円 | 1,264,617,431円 |
| （投資口1口当たりの分配金の額） | （3,538円） | （3,593円） |
| Ⅲ．次期繰越利益 | 18,654円 | 130,422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。<br>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。 | 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。<br>かかる方針に従い、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である1,264,617,431円を利益分配金として分配することとしました。 |

(5) キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

| | 前期<br>自 2021年 2月 1日<br>至 2021年 7月31日 | 当期<br>自 2021年 8月 1日<br>至 2022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 | 1,001,852 | 1,265,888 |
| 減価償却費 | 127,212 | 175,256 |
| 創立費償却 | 5,686 | － |
| 投資口交付費 | － | 22,247 |
| 受取利息 | △16 | △17 |
| 支払利息 | 61,897 | 84,845 |
| 営業未収入金の増減額（△は増加） | △6,321 | △3,848 |
| 未収消費税等の増減額（△は増加） | － | △315,296 |
| 前払費用の増減額（△は増加） | △931 | △15,534 |
| 長期前払費用の増減額（△は増加） | 10,987 | △83,708 |
| 営業未払金の増減額（△は減少） | △12,845 | 10,679 |
| 未払金の増減額（△は減少） | △37,064 | 46,772 |
| 未払費用の増減額（△は減少） | △1,752 | 6,000 |
| 未払消費税等の増減額（△は減少） | △4,327 | △24,178 |
| 前受金の増減額（△は減少） | 3,831 | 71,579 |
| その他 | △2,366 | 462 |
| 小計 | 1,145,842 | 1,241,148 |
| 利息の受取額 | 16 | 17 |
| 利息の支払額 | △62,236 | △84,942 |
| 法人税等の支払額 | △947 | △961 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 1,082,674 | 1,155,262 |
| 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 | △44,298 | △17,811,487 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 5,853 | 730,310 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △4,902 | △11,877 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △43,347 | △17,093,054 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 短期借入れによる収入 | － | 354,000 |
| 長期借入れによる収入 | － | 19,026,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | － | △10,365,000 |
| 投資口の発行による収入 | － | 9,645,379 |
| 分配金の支払額 | △1,017,969 | △999,614 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △1,017,969 | 17,660,765 |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | 21,357 | 1,722,973 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 3,764,097 | 3,785,454 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 3,785,454 | ※1 5,508,428 |

(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）<br>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。<br>建物　3年～64年<br>構築物　12年～63年<br>工具、器具及び備品　3年～ 6年<br>(2) 無形固定資産<br>定額法を採用しています。<br>(3) 長期前払費用<br>定額法を採用しています。 |
| 2. 繰延資産の処理方法 | (1) 創立費<br>5年間で均等償却をしています。<br>(2) 投資口交付費<br>発生時に全額費用として処理しています。 |
| 3. 収益及び費用の計上基準 | (1) 収益に関する計上基準<br>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。<br>①不動産等の売却<br>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。<br>②水道光熱費収入<br>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。<br>(2) 固定資産税等の処理方法<br>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。<br>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。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40,013千円です。 |
| 4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 |

| | |
|---|---|
| 5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項 | (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<br>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。<br>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。<br>① 信託現金及び信託預金<br>② 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地<br>③ 信託預り敷金及び保証金<br>(2) 消費税等の処理方法<br>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) 会計方針の変更に関する注記

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当計算期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当計算期間の財務諸表に与える影響はありません。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前計算期間に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当計算期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44－2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当計算期間の財務諸表に与える影響はありません。

(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<br>2021年7月31日 | 当期<br>2022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 | 2,405,085 | － |
| 信託建物 | 8,375,534 | － |
| 信託構築物 | 124,400 | － |
| 信託工具、器具及び備品 | 17,015 | － |
| 信託土地 | 43,636,242 | － |
| 合計 | 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 | － |
| 長期借入金 | 14,470,000 | － |
| 合計 | 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<br>自 2021年 2月 1日<br>至 2021年 7月31日 | 当期<br>自 2021年8月1日<br>至 2022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 | 717,739 | 1,052,287 |
| 地代収入 | 684,052 | 823,393 |
| 共益費収入 | 97,178 | 122,033 |
| その他の賃貸収入 | 204,846 | 232,748 |
| 計 | 1,703,816 | 2,230,463 |
| その他賃貸事業収入 | | |
| 水道光熱費収入 | 172,730 | 234,509 |
| その他の収入 | 34,282 | 11,655 |
| 計 | 207,013 | 246,164 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 1,910,829 | 2,476,628 |
| B．不動産賃貸事業費用 | | |
| 賃貸事業費用 | | |
| 管理業務費 | 158,694 | 192,137 |
| 信託報酬 | 6,275 | 8,704 |
| 水道光熱費 | 155,127 | 212,766 |
| 損害保険料 | 2,718 | 4,488 |
| 修繕費 | 38,268 | 31,804 |
| 公租公課 | 160,287 | 160,263 |
| 減価償却費 | 126,341 | 174,386 |
| その他賃貸事業費用 | 7,607 | 9,481 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 655,322 | 794,032 |
| C．不動産賃貸事業損益（A－B） | 1,255,507 | 1,682,596 |

［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<br>自 2021年 2月 1日<br>至 2021年 7月31日 | 当期<br>自 2021年8月1日<br>至 2022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 | 282,982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<br>自 2021年 2月 1日<br>至 2021年 7月31日 | 当期<br>自 2021年 8月 1日<br>至 2022年 1月31日 |
|---|---|---|
| 現金及び預金 | 1,380,368 | 2,091,168 |
| 信託現金及び信託預金 | 2,405,085 | 3,417,259 |
| 現金及び現金同等物 | 3,785,454 | 5,508,428 |

［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

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、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位:千円）

| | 貸借対照表計上額 | 時価（注1） | 差額 |
|---|---|---|---|
| (1)1年内返済予定の長期借入金 | 9,960,000 | 9,960,000 | － |
| (2)長期借入金 | 14,470,000 | 14,470,000 | － |
| 負債合計 | 24,430,000 | 24,430,000 | － |

2022年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位:千円）

| | 貸借対照表計上額 | 時価（注1） | 差額 |
|---|---|---|---|
| (1)1年内返済予定の長期借入金 | 9,860,000 | 9,860,000 | － |
| (2)長期借入金 | 23,231,000 | 23,231,000 | － |
| 負債合計 | 33,091,000 | 33,091,000 | － |

（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（2021年7月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

| | 1年以内 | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>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（2022年1月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

| | 1年以内 | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 長期借入金 | 9,860,000 | 4,610,000 | 2,386,000 | 6,111,500 | 5,736,500 | 4,387,000 |
| 合計 | 9,860,000 | 4,610,000 | 2,386,000 | 6,111,500 | 5,736,500 | 4,387,000 |

［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<br>2021年7月31日 | 当期<br>2022年1月31日 |
|---|---|---|
| （繰延税金資産） | | |
| 未払事業税損金不算入額 | 9 | 19 |
| 繰延税金資産合計 | 9 | 19 |
| （繰延税金資産の純額） | 9 | 19 |

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<br>2021年7月31日 | 当期<br>2022年1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 | △31.43 |
| その他 | 0.06 | 0.06 |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.08 | 0.09 |

［賃貸等不動産に関する注記］

本投資法人では、商業施設及びその底地を主たる用途とする賃貸用の不動産等資産を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

| | | 前期<br>自 2021年 2月 1日<br>至 2021年 7月31日 | 当期<br>自 2021年 8月 1日<br>至 2022年 1月31日 |
|---|---|---|---|
| 貸借対照表計上額<br>（注1） | 期首残高 | 52,235,236 | 52,153,193 |
| | 期中増減額（注2） | △82,043 | 17,637,100 |
| | 期末残高 | 52,153,193 | 69,790,294 |
| 期末時価（注3） | | 56,953,000 | 75,149,200 |

（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。当期の主な増加額は、シュロアモール長嶺等11物件（合計17,783,835千円）の取得によるものであり、主な減少額は、減価償却費（174,386千円）によるものです。

（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］

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期（自 2021年8月1日　至 2022年1月31日）

（単位：千円）

| | 顧客との契約から生じる収益（注1） | 外部顧客への売上高 |
|---|---|---|
| 不動産等売却収入 | － | － |
| 水道光熱費収入（注2） | 234,509 | 234,509 |
| その他 | － | 2,242,119 |
| 合　計 | 234,509 | 2,476,628 |

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注2）水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

［1口当たり情報に関する注記］

| | 前期<br>自 2021年2月1日<br>至 2021年7月31日 | 当期<br>自 2021年 8月 1日<br>至 2022年 1月31日 |
|---|---|---|
| 1口当たり純資産額 | 104,037円 | 111,862円 |
| 1口当たり当期純利益 | 3,537円 | 3,601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<br>自 2021年 2月 1日<br>至 2021年 7月31日 | 当期<br>自 2021年 8月 1日<br>至 2022年 1月31日 |
|---|---|---|---|
| 当期純利益 | （千円） | 1,001,039 | 1,264,729 |
| 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） | 1,001,039 | 1,264,729 |
| 期中平均投資口数 | （口） | 282,982 | 351,199 |

［重要な後発事象に関する注記］

該当事項はありません。

（10）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降2022年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) |
| 2020年2月3日 | 公募増資 | 43,792 | 280,792 | 5,236,472 | 28,177,710 | (注6) |
| 2020年2月26日 | 第三者割当増資 | 2,190 | 282,982 | 261,871 | 28,439,581 | (注7) |
| 2021年8月2日 | 公募増資 | 65,700 | 348,682 | 9,207,263 | 37,646,845 | (注8) |
| 2021年8月24日 | 第三者割当増資 | 3,285 | 351,967 | 460,363 | 38,107,208 | (注9) |

（注1）1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人は設立されました。
（注2）特定資産の取得資金の調達を目的として、1口当たり発行価格100,000円にて、私募により新投資口を発行しました。
（注3）2017年10月13日を効力発生日として、投資口1口につき1.05264口の割合による投資口の分割を行いました。
（注4）特定資産の取得資金の調達を目的として、1口当たり発行価格95,000円にて、私募により新投資口を発行しました。
（注5）特定資産の取得資金の調達を目的として、1口当たり発行価格101,000円(発行価額97,263円)にて、公募により新投資口を発行しました。
（注6）特定資産の取得資金の調達を目的として、1口当たり発行価格124,029円（発行価額119,576円）にて、公募により新投資口を発行しました。
（注7）将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として、1口当たり発行価額119,576円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注8）特定資産の取得資金の調達を目的として、1口当たり発行価格145,282円（発行価額140,141円）にて、公募により新投資口を発行しました。
（注9）将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として、1口当たり発行価額140,141円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

## 3. 参考情報

### (1) 運用資産等の価格に関する情報

①投資状況

| 資産の種類 | 地域等 | 第9期<br>2021年7月31日現在 | | 第10期<br>2022年1月31日現在 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 保有総額<br>(百万円)(注1) | 対総資産比率<br>(%)(注2) | 保有総額<br>(百万円)(注1) | 対総資産比率<br>(%)(注2) |
| 信託不動産 | 首都圏 | 7,788 | 13.9 | 7,779 | 10.3 |
| | 近畿圏 | 26,633 | 47.5 | 34,393 | 45.4 |
| | 中京圏 | 5,058 | 9.0 | 5,035 | 6.6 |
| | 福岡圏 | 10,537 | 18.8 | 10,537 | 13.9 |
| | その他 | 2,136 | 3.8 | 12,043 | 15.9 |
| 信託不動産　計 | | 52,153 | 93.0 | 69,790 | 92.0 |
| 預金・その他の資産 | | 3,908 | 7.0 | 6,050 | 8.0 |
| 資産総額 | | 56,061 | 100.0 | 75,840 | 100.0 |

| | 金額<br>(百万円) | 対総資産比率<br>(%)(注2) | 金額<br>(百万円) | 対総資産比率<br>(%)(注2) |
|---|---|---|---|---|
| 負債総額 | 26,620 | 47.5 | 36,468 | 48.1 |
| 純資産総額 | 29,440 | 52.5 | 39,371 | 51.9 |

(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。

（2022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 | 3,214 | 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 | 452 | 468 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| SS-1 | ケーズデンキおゆみ野店（底地） | 千葉県千葉市 | 2,710 | 2,737 | 2,880 | JLL森井鑑定株式会社 |
| SS-2 | ニトリ土浦店（底地） | 茨城県土浦市 | 999 | 1,007 | 1,090 | JLL森井鑑定株式会社 |
| SS-3 | ニトリ今市店（底地） | 栃木県日光市 | 363 | 368 | 407 | JLL森井鑑定株式会社 |
| KT-1 | tonarie南千里 | 大阪府吹田市 | 7,200 | 7,174 | 8,010 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| KT-2 | tonarie清和台 | 兵庫県川西市 | 3,290 | 3,211 | 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 | 4,126 | 4,075 | JLL森井鑑定株式会社 |
| KT-4 | tonarie栂・美木多 | 大阪府堺市 | 6,986 | 6,962 | 7,120 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| KS-1 | ラ・ムー北津守店（底地） | 大阪府大阪市 | 1,270 | 1,284 | 1,480 | JLL森井鑑定株式会社 |
| KS-2 | ケーズデンキ西神戸店（底地） | 兵庫県神戸市 | 2,133 | 2,154 | 2,470 | JLL森井鑑定株式会社 |
| KS-3 | 山陽マルナカ水谷店（底地） | 兵庫県神戸市 | 1,430 | 1,443 | 1,530 | JLL森井鑑定株式会社 |
| KS-4 | TSUTAYA堺南店（底地） | 大阪府堺市 | 946 | 955 | 1,030 | JLL森井鑑定株式会社 |
| KS-5 | ライフ大仙店（底地） | 大阪府堺市 | 2,733 | 2,758 | 3,060 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| KS-6 | トライアル近江八幡店（底地） | 滋賀県近江八幡市 | 1,010 | 1,019 | 1,100 | JLL森井鑑定株式会社 |
| KS-7 | クスリのアオキ斑鳩店（底地）（注5） | 奈良県生駒郡 | 711 | 718 | ①702<br>②28 | JLL森井鑑定株式会社 |
| KS-8 | ドラッグユタカ向日上植野店（底地） | 京都府向日市 | 460 | 464 | 477 | JLL森井鑑定株式会社 |
| KS-9 | ウエルシア尼崎武庫元町店（底地） | 兵庫県尼崎市 | 565 | 571 | 577 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| KS-10 | ココカラファイン寝屋川公園店（底地） | 大阪府寝屋川市 | 702 | 709 | 716 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| KS-11 | ENEOS伊川谷SS店（底地） | 兵庫県神戸市 | 530 | 535 | 531 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| KS-12 | ゲオ彦根高宮店（底地） | 滋賀県彦根市 | 300 | 304 | 306 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| TT-1 | パレマルシェ西春 | 愛知県北名古屋市 | 4,610 | 4,552 | 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 | 3,930 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| FS-2 | ユニクロ春日（底地） | 福岡県春日市 | 595 | 601 | 668 | 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 |

| 物件番号(注1) | 物件名称 | 所在地 | 取得価格(百万円)(注2) | 帳簿価額(百万円)(注3) | 期末算定価額(百万円)(注4) | 鑑定評価機関 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| FS-7 | こんぴら丸春日（底地） | 福岡県春日市 | 236 | 239 | 265 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| FS-8 | ワンカルビ春日（底地） | 福岡県春日市 | 236 | 239 | 265 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| FS-9 | 資さん春日（底地） | 福岡県春日市 | 401 | 405 | 423 | 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 | 3,420 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| FS-11 | ケーズデンキ春日（底地） | 福岡県春日市 | 1,487 | 1,506 | 1,840 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| OT-1 | シュロアモール長嶺 | 熊本県熊本市 | 4,600 | 4,628 | 4,650 | JLL森井鑑定株式会社 |
| OT-2 | フジグランナタリー | 広島県廿日市市 | 3,950 | 3,968 | 4,100 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| OS-1 | ケーズデンキ倉敷店（底地） | 岡山県倉敷市 | 2,121 | 2,136 | 2,440 | JLL森井鑑定株式会社 |
| OS-2 | ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地） | 北海道札幌市 | 1,300 | 1,310 | 1,330 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| | 合　計 | | 69,604 | 69,790 | 75,149 | |

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

（注2）「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

（注3）「帳簿価額」は、記載未満を切捨てて表示しています。

（注4）「期末算定価額」は、決算期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

（注5）本物件は株式会社クスリのアオキ及び株式会社イカリトンボの2社の借地人と事業用定期借地権設定契約が締結されており、「取得価格」及び「帳簿価額」は2社の借地人に係る金額を合算して記載しています。また、「期末算定価額」は、株式会社クスリのアオキに係る部分を①、株式会社イカリトンボに係る部分を②として、それぞれ記載しています。

b.賃貸借の概要

保有不動産に係るテナント総数、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、不動産賃貸事業収益及び総賃料収入比率は、以下のとおりです。

（2022年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2）（注3） | 不動産賃貸事業収益（百万円）（注4） | 総賃料収入比率（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ST-1 | あすみが丘ブランニューモール | 30 | 22,480.50 | 22,412.01 | 99.7 | 244 | 9.9 |
| | 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 | 21 | 0.9 |
| SS-1 | ケーズデンキおゆみ野店（底地） | 1 | 23,379.50 | 23,379.50 | 100.0 | 70 | 2.8 |
| SS-2 | ニトリ土浦店（底地） | 1 | 10,312.00 | 10,312.00 | 100.0 | 非開示（注6） | 非開示（注6） |
| SS-3 | ニトリ今市店（底地） | 1 | 10,236.00 | 10,236.00 | 100.0 | 非開示（注6） | 非開示（注6） |
| KT-1 | tonarie南千里 | 45 | 7,535.16 | 7,535.16 | 100.0 | 328 | 13.2 |
| KT-2 | tonarie清和台 | 33 | 8,798.01 | 8,798.01 | 100.0 | 184 | 7.5 |
| KT-3 | tonarie大和高田（持分50%） | 63 | 14,399.77 | 13,428.58 | 93.3 | 167 | 6.8 |
| KT-4 | tonarie栂・美木多 | 32 | 8,471.24 | 8,471.24 | 100.0 | 257 | 10.4 |
| KS-1 | ラ・ムー北津守店（底地） | 1 | 11,677.03 | 11,677.03 | 100.0 | 38 | 1.5 |
| KS-2 | ケーズデンキ西神戸店（底地） | 1 | 9,787.68 | 9,787.68 | 100.0 | 62 | 2.5 |
| KS-3 | 山陽マルナカ水谷店（底地） | 1 | 9,610.80 | 9,610.80 | 100.0 | 非開示（注6） | 非開示（注6） |
| KS-4 | TSUTAYA堺南店（底地） | 1 | 4,406.04 | 4,406.04 | 100.0 | 21 | 0.9 |
| KS-5 | ライフ大仙店（底地） | 1 | 9,264.48 | 9,264.48 | 100.0 | 72 | 2.9 |
| KS-6 | トライアル近江八幡店（底地） | 1 | 17,268.43 | 17,268.43 | 100.0 | 非開示（注6） | 非開示（注6） |
| KS-7 | クスリのアオキ斑鳩店（底地）（注5） | 2 | ①8,026.81<br>②459.97 | ①8,026.81<br>②459.97 | 100.0 | 非開示（注6） | 非開示（注6） |
| KS-8 | ドラッグユタカ向日上植野店（底地） | 1 | 1,839.21 | 1,839.21 | 100.0 | 非開示（注6） | 非開示（注6） |
| KS-9 | ウエルシア尼崎武庫元町店（底地） | 1 | 1,491.47 | 1,491.47 | 100.0 | 非開示（注6） | 非開示（注6） |
| KS-10 | ココカラファイン寝屋川公園店（底地） | 1 | 2,728.00 | 2,728.00 | 100.0 | 非開示（注6） | 非開示（注6） |
| KS-11 | ENEOS伊川谷SS店（底地） | 1 | 2,634.83 | 2,634.83 | 100.0 | 非開示（注6） | 非開示（注6） |
| KS-12 | ゲオ彦根高宮店（底地） | 1 | 2,237.60 | 2,237.60 | 100.0 | 非開示（注6） | 非開示（注6） |
| TT-1 | パレマルシェ西春 | 56 | 26,432.58 | 26,397.85 | 99.9 | 161 | 6.5 |
| TS-1 | マックスバリュ桔梗が丘東店（底地） | 1 | 9,025.88 | 9,025.88 | 100.0 | 非開示（注6） | 非開示（注6） |
| FS-1 | ミスターマックス春日（底地） | 1 | 38,113.27 | 38,113.27 | 100.0 | 84 | 3.4 |
| FS-2 | ユニクロ春日（底地） | 1 | 5,426.59 | 5,426.59 | 100.0 | 13 | 0.6 |
| FS-3 | Avail.しまむら春日（底地） | 1 | 8,752.57 | 8,752.57 | 100.0 | 23 | 0.9 |
| FS-4 | au-SoftBank春日（底地） | 1 | 1,200.84 | 1,200.84 | 100.0 | 3 | 0.2 |
| FS-5 | くら寿司春日（底地） | 1 | 2,257.85 | 2,257.85 | 100.0 | 7 | 0.3 |
| FS-6 | ドコモショップ春日（底地） | 1 | 1,358.76 | 1,358.76 | 100.0 | 4 | 0.2 |
| FS-7 | こんぴら丸春日（底地） | 1 | 1,983.48 | 1,983.48 | 100.0 | 6 | 0.3 |

| 物件番号 | 物件名称 | テナント総数（注1） | 賃貸可能面積(㎡)（注2） | 賃貸面積（㎡）（注2） | 稼働率（%）（注2）（注3） | 不動産賃貸事業収益（百万円）（注4） | 総賃料収入比率（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| FS-8 | ワンカルビ春日（底地） | 1 | 1,983.48 | 1,983.48 | 100.0 | 6 | 0.3 |
| FS-9 | 資さん春日（底地） | 1 | 3,126.16 | 3,126.16 | 100.0 | 10 | 0.4 |
| FS-10 | ナフコ春日（底地） | 1 | 33,928.37 | 33,928.37 | 100.0 | 非開示（注6） | 非開示（注6） |
| FS-11 | ケーズデンキ春日（底地） | 1 | 16,961.48 | 16,961.48 | 100.0 | 37 | 1.5 |
| OT-1 | シュロアモール長嶺 | 24 | 12,615.46 | 12,383.36 | 98.2 | 172 | 7.0 |
| OT-2 | フジグランナタリー | 1 | 28,543.96 | 28,543.96 | 100.0 | 非開示（注6） | 非開示（注6） |
| OS-1 | ケーズデンキ倉敷店（底地） | 1 | 11,433.38 | 11,433.38 | 100.0 | 非開示（注6） | 非開示（注6） |
| OS-2 | ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地） | 1 | 8,154.00 | 8,154.00 | 100.0 | 非開示（注6） | 非開示（注6） |
| | 合　計 | 320 | 401,985.03 | 400,678.52 | 99.7 | 2,476 | 100.0 |

（注1）「テナント総数」は、決算日時点のデータに基づき記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約を締結している物件については、エンドテナントとの賃貸借契約の総数を記載しています。但し、マスターリース会社が株式会社フジである「フジグランナタリー」はエンドテナント数を記載せず、マスターリース会社数のみ記載しています。

（注2）「賃貸可能面積」は、2022年1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、「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。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。但し、マスターリース会社が株式会社フジである「フジグランナタリー」は、マスターリース契約の賃貸面積を、小数第3位を四捨五入して記載しています。
「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」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）本物件は株式会社クスリのアオキ及び株式会社イカリトンボの2社の借地人と事業用定期借地権設定契約が締結されており、「テナント総数」は2社の借地人に係る数値を合算して記載しています。また、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、株式会社クスリのアオキに係る部分を①、株式会社イカリトンボに係る部分を②として、それぞれ記載しています。

（注6）賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

(2) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

2022年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

2022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。