

ES CON JAPAN REIT

ES CON JAPAN REIT



第18期
決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

2025年8月1日～2026年1月31日



Nine hours woman Shinjuku

Tokyo metropolitan area



エスコンジャパンリート投資法人

東京都港区虎ノ門二丁目10番4号 オークラプレステージタワー20階
<https://www.escon-reit.jp/> 証券コード：2971

18th Financial Highlights

第18期 決算ハイライト (2025年8月1日～2026年1月31日)

1口当たり分配金

3,615 円

第19期予想分配金

3,530 円

第20期予想分配金

3,565 円

| | |
|----------|------------|
| 営業収益 | 3,032 百万円 |
| 営業利益 | 1,615 百万円 |
| 当期純利益 | 1,303 百万円 |
| 総資産 | 80,999 百万円 |
| 純資産 | 40,477 百万円 |
| 1口当たり純資産 | 112,230 円 |

To Our Investors

投資主の皆様へ



エスコンジャパンリート
投資法人 執行役員
海老原 忠

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

本投資法人はこのたび、第18期(2025年8月1日～2026年1月31日)の決算を無事終えることができました。

当期における我が国の経済は、米国の通商政策への警戒感や金利上昇局面への移行といった不透明感はあるものの、設備投資の堅調な推移にも支えられ、緩やかな回復を維持しました。雇用面では高い水準での賃上げも継続していることから、デフレ脱却に向けた健全なインフレーションの定着が期待されます。このような状況下、本投資法人は安定的な収益基盤を重視し、2025年1月期の決算発表時に公表した本投資法人のロードマップにおけるフェーズⅢの取組みとしてインフレ耐性の強化に注力いたしました。その一環として、資産入替によるポートフォリオの質的向上を図り、本投資法人初となるホテルアセット「ナインアワーズウーマン新宿」を取得しています。また、既存物件の運営については、現行の賃料水準とマーケット賃料との間

に乖離が生じているテナントに対し、契約更改時にギャップを解消する交渉や歩合賃料の導入等による賃料増額を推進いたしました。あわせて、電気料金単価及びエネルギー使用量の見直しによる水道光熱費の改善の取組みによりコスト削減を実現し、投資法人全体の収益性向上に努めてまいりました。

これらの取組みの結果、当期の1口当たり分配金は3,615円となり、1口当たり予想分配金3,510円を上回る結果となりました。

今後も本投資法人は、スポンサーである株式会社エスコンやサポート会社である中部電力株式会社及び中電不動産株式会社の協力並びに、本投資法人の資産運用会社独自のネットワークも活用し、公正かつ適切な業務運営を通じた運用資産の着実な成長と投資主価値の最大化に邁進する所存です。

引き続き、投資主の皆様をはじめとする関係者の皆様のご支援・ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

Contents

| | | | |
|----------------|----|----------------------|----|
| 決算ハイライト | 2 | Ⅵ 金銭の分配に係る計算書 | 44 |
| 投資主の皆様へ | 2 | Ⅶ 独立監査人の監査報告書 | 45 |
| I 資産運用報告 | 3 | Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報) | 47 |
| II 貸借対照表 | 26 | ポートフォリオデータ | 49 |
| III 損益計算書 | 28 | ESGレポート | 50 |
| IV 投資主資本等変動計算書 | 29 | 投資主インフォメーション | 51 |
| V 注記表 | 30 | | |



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

| 期 別 | | 第14期 | 第15期 | 第16期 | 第17期 | 第18期 | |
|-----------------------------|------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------|
| | | 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日 | 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日 | 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日 | 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日 | 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日 | |
| 営業収益 | | 百万円 | 2,444 | 3,049 | 2,794 | 3,124 | 3,032 |
| (うち不動産賃貸事業収益) | | 百万円 | (2,444) | (2,485) | (2,794) | (3,124) | (3,032) |
| 営業費用 | | 百万円 | 1,169 | 1,736 | 1,355 | 1,456 | 1,416 |
| (うち不動産賃貸事業費用) | | 百万円 | (947) | (972) | (1,140) | (1,179) | (1,135) |
| 営業利益 | | 百万円 | 1,274 | 1,312 | 1,439 | 1,668 | 1,615 |
| 経常利益 | | 百万円 | 1,136 | 1,170 | 1,253 | 1,402 | 1,304 |
| 当期純利益 | | 百万円 | 1,135 | 1,169 | 1,252 | 1,401 | 1,303 |
| 総資産額 | | 百万円 | 75,530 | 76,770 | 77,173 | 78,398 | 80,999 |
| (対前期比) | | % | (△0.1) | (1.6) | (0.5) | (1.6) | (3.3) |
| 純資産額 | | 百万円 | 39,243 | 40,343 | 40,426 | 40,575 | 40,477 |
| (対前期比) | | % | (△0.0) | (2.8) | (0.2) | (0.4) | (△0.2) |
| 有利子負債額 | | 百万円 | 33,091 | 33,091 | 33,091 | 34,251 | 36,951 |
| 出資総額 | | 百万円 | 38,107 | 39,173 | 39,173 | 39,173 | 39,173 |
| 発行済投資口の総口数 | | 口 | 351,967 | 360,667 | 360,667 | 360,667 | 360,667 |
| 1口当たり純資産額 | (注3) | 円 | 111,497 | 111,857 | 112,089 | 112,501 | 112,230 |
| 1口当たり当期純利益 | (注1) | 円 | 3,227 | 3,299 | 3,474 | 3,886 | 3,615 |
| 分配金総額 | | 百万円 | 1,135 | 1,169 | 1,252 | 1,401 | 1,303 |
| 1口当たり分配金 | | 円 | 3,227 | 3,242 | 3,474 | 3,886 | 3,615 |
| (うち1口当たり利益分配金) | | 円 | (3,227) | (3,242) | (3,474) | (3,886) | (3,615) |
| (うち1口当たり利益超過分配金) | | 円 | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) |
| 総資産経常利益率 | (注3) | % | 1.5 | 1.5 | 1.6 | 1.8 | 1.6 |
| (年換算値) | | % | (3.0) | (3.1) | (3.2) | (3.6) | (3.2) |
| 自己資本利益率 | (注3) | % | 2.9 | 2.9 | 3.1 | 3.5 | 3.2 |
| (年換算値) | | % | (5.7) | (5.9) | (6.2) | (7.0) | (6.4) |
| 期末自己資本比率 | (注3) | % | 52.0 | 52.6 | 52.4 | 51.8 | 50.0 |
| (対前期増減) | | | (0.0) | (0.6) | (△0.2) | (△0.6) | (△1.8) |
| 配当性向 | (注3) | % | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| [その他参考情報] | | | | | | | |
| 当期運用日数 | | 日 | 184 | 182 | 184 | 181 | 184 |
| 期末投資物件数 | | 件 | 38 | 37 | 37 | 38 | 39 |
| 減価償却費 | | 百万円 | 187 | 201 | 209 | 214 | 219 |
| 資本的支出額 | | 百万円 | 73 | 66 | 187 | 321 | 149 |
| 賃貸NOI(Net Operating Income) | (注3) | 百万円 | 1,684 | 1,714 | 1,863 | 2,159 | 2,116 |
| FFO(Funds from Operation) | (注3) | 百万円 | 1,323 | 1,342 | 1,462 | 1,616 | 1,523 |
| 1口当たりFFO | (注3) | 円 | 3,759 | 3,721 | 4,055 | 4,481 | 4,224 |
| 期末総資産有利子負債比率(LTV) | (注3) | % | 43.8 | 43.1 | 42.9 | 43.7 | 45.6 |

(注1) 「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出し、小数点未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については、金額は切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 以下の算定式により算出しています。

| | |
|-----------------------------|---|
| 1口当たり純資産額 | 純資産額÷発行済投資口の総口数 |
| 総資産経時利益率 | 経時利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100 |
| 自己資本利益率 | 当期純利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100 |
| 期末自己資本比率 | 期末純資産額÷期末総資産額×100 |
| 配当性向 | 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)÷1口当たり当期純利益×100 なお、第15期の配当性向については、期中に増資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、次の算式により算出しています。 分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100 |
| 賃貸NOI(Net Operating Income) | 不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費 |
| FFO(Funds from Operation) | 当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益 |
| 1口当たりFFO | FFO÷発行済投資口の総口数 |
| 期末総資産有利子負債比率(LTV) | 期末有利子負債残高÷期末総資産額×100 |

2. 当期の資産の運用の経過

(1)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(銘柄コード2971)しました。

その後、本投資法人は、人口減少と大都市圏への人口集中がより一層進む中で、生活利便性の高い大都市及び大都市へのアクセスが容易な周辺地域に住むニーズは今後も安定的であり、そのような地域に住む人々の豊かな暮らしを支えるためには、商業施設(注1)、住宅(注2)及び地域コミュニティが抱える少子高齢化問題、環境・エネルギー問題、労働・教育問題、自然災害がもたらす問題等の暮らしの中に存在する多種多様な社会問題の解決により、持続可能な社会の実現に資する資産が必要であると考え、これらの資産を「暮らし密着型資産」(注3)と定義し、主に五大都市圏(注4)に所在する暮らし密着型資産を投資対象とし、その投資方針のもと、運用資産のより着実な成長を目指し、投資主価値の最大化を図っています。

なお、当期末時点で本投資法人が保有する資産は39物件、取得価格総額は74,218百万円となっています。

(注1)「商業施設」とは、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち、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)向けの用途の床面積が最大である不動産をいいます。以下同じです。

(注2)「住宅」とは、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち住居用の床面積が最大である不動産(ただし、持続可能な社会の実現に資する資産を除きます。)をいいます。以下同じです。

(注3)「暮らし密着型資産」とは、商業施設、住宅、持続可能な社会の実現に資する資産をいい、底地を含みます。なお、「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)「五大都市圏」とは、「北海道圏」、「首都圏」、「中部圏」、「近畿圏」及び「九州圏」をいいます。なお、「北海道圏」とは、北海道を、「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、「中部圏」とは、愛知県、静岡県、三重県、長野県及び岐阜県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県を、「九州圏」とは、福岡県、熊本県、鹿児島県、宮崎県、大分県、佐賀県及び長崎県をそれぞれいいます。

(2)運用環境と運用実績

当期における我が国経済は、米国の通商政策への警戒感や金利上昇局面への移行といった不透明感はあるものの、設備投資の堅調な推移にも支えられ、緩やかな回復を維持しました。雇用面では高い水準での賃上げも継続していることから、こうした雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が、今後の緩やかな回復を後押しすることが期待されています。不動産投資マーケットにつきましては、日銀による追加利上げ後においても、国内外の投資家による不動産の投資意欲は高い状況が続き、賃料上昇が見込める案件を中心として多くの取引が成立するなど、活発な状況が継続しています。

J-REIT市場においても東証REIT指数についてはオフィスビルを中心とした良好な不動産賃貸市況や国内外株式の堅調な推移等を背景に、2,000ポイント程度まで回復しました。

このような環境のもと、本投資法人は、2025年1月期の決算発表時に公表した本投資法人のロードマップにおけるフェーズⅢ（2025年7月期及び2026年1月期）の取組み方針に掲げる「インフレ耐性の強化に資する物件への厳選投資」の一環として、本投資法人初の都心ホテルアセットとなる「ナインアワーズウーマン新宿」（下記）を取得しました。本物件は変動賃料形態を採用しており、ホテルの収益向上を直接享受することが可能です。

さらに、既存物件の運営については、現行の賃料水準とマーケット賃料との間に乖離が生じているテナントに対し、契約更改時にギャップを解消する交渉や歩合賃料の導入を行うとともに、底地案件についても賃料増額交渉を推進しました。また、コスト削減策として電気料金単価及びエネルギー使用量の見直しによる水道光熱費の改善の取組み等を実施し、投資法人全体の収益性向上に努めました。

取得物件

| 物件番号 | 物件タイプ | 物件名称 | 所在地 | 取得価格 (百万円) (注) | 取得日 |
|-------|-------|---------------|------------|-------------------|------------|
| 33101 | その他 | ナインアワーズウーマン新宿 | 東京都 新宿区 | 2,700 | 2025年12月1日 |

(注)「取得価格」は、取得資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用を含みません。）について、百万円未満を切り捨てて記載しています。

このような運用の結果、本投資法人の当期末の運用資産は39物件、取得価額合計で74,218百万円、稼働率は99.0%（注）となりました。

また、本投資法人は、2025年10月に2025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「1 Star」を取得しました。さらに、ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「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み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において50%以上の得点を取得した参加者であることを示す「Green Star」の評価を5年連続で獲得しました。本投資法人及び本資産運用会社は、商業施設等を中心とした暮らし密着型資産の運営を通じての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等の取組みを推進しています。

(注)稼働率については、当期末現在の「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。

(3)資金調達概要

当期は、2025年12月1日付で上記「ナインアワーズウーマン新宿」の取得資金及び関連費用に充当することを目的として、2,700百万円の新規短期借入れを行いました。さらに、返済期限の到来した借入金7,797百万円の借換え資金に充当するため、2026年1月30日付で合計額の7,797百万円の長期借入れを行いました。これらの結果、当期末時点の有利子負債残高は36,951百万円、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45.6%となっています。

本投資法人は、株式会社格付投資情報センター(R&I)から「A-(安定的)」の発行体格付を取得しており、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。

(4)業績及び分配概要

前述の運用の結果、当期の業績は、営業収益3,032百万円、営業利益1,615百万円、経常利益1,304百万円、当期純利益1,303百万円となりました。

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。以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15第1項)の適用により、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である1,303百万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3,615円となりました。

(5)本投資法人と本資産運用会社のガバナンス体制について

本資産運用会社は、機関設計を2022年6月28日付で監査等委員会設置会社に変更し、2022年8月31日付で制定したコンプライアンス宣言及び2022年9月26日付で制定した経営理念のもと、物件取得等の運用フロー、不動産鑑定評価の発注業務ルール、各種規程類やマニュアル、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等の各種運用ルールの遵守、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等、様々な施策を実施しており、本投資法人の運用に係るより強固なガバナンス体制を構築しています。

また、本投資法人の役員会は、本資産運用会社とは特別の利害関係のない執行役員1名及び監督役員2名により構成される体制としています。

本投資法人と本資産運用会社は、上記のとおり、投資法人の運用体制の健全性を高め、積極的にガバナンス体制の有効性の向上に継続的に努めています。

なお、当期における本投資法人及び本資産運用会社の各種会議体の活動状況は以下のとおりです。

I. 本投資法人の役員会の活動状況

当期における本投資法人の役員会は6回開催されており、執行役員及び監督役員2名の出席状況について、6回開催のうち6回ともに役員3名全員が出席しました。

II. 本資産運用会社の取締役会及び監査等委員会の活動状況

a. 取締役会の活動状況

当期における本資産運用会社の取締役会は7回開催されており、その出席状況について、7回開催のうち7回ともに取締役6名全員が出席しました。

b. 監査等委員会の活動状況

当期における本資産運用会社の監査等委員会は6回開催されており、監査等委員である取締役3名の出席状況について、6回開催のうち6回ともに監査等委員である取締役3名全員が出席しました。

Ⅲ. 本資産運用会社のコンプライアンス委員会の活動状況

当期における本資産運用会社のコンプライアンス委員会は3回開催されており、外部の委員を含むコンプライアンス委員4名の出席状況について、3回開催のうち3回ともに委員4名全員が出席しました。

また、事前の情報共有及びコンプライアンス委員会における議案の事前説明を目的として、別途1回の会議を開催しました。

Ⅳ. 本資産運用会社の投資運用委員会の活動状況

当期における本資産運用会社の投資運用委員会は8回開催されており、外部の委員を含む投資運用委員6名及びコンプライアンス・オフィサーの出席状況について、8回開催のうち7回は、委員6名及びコンプライアンス・オフィサー1名の計7名全員が出席し、うち1回は委員5名及びコンプライアンス・オフィサー1名の計6名が出席しました。

また、事前の情報共有及び投資運用委員会における議案の事前説明を目的として、別途1回の会議を開催しました。

3. 増資等の状況

当期末現在までの最近5年間に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) | | 備考 |
|------------|---------|---------------|---------|-----------|--------|------|
| | | 増減 | 残高 | 増減 | 残高 | |
| 2021年8月2日 | 公募増資 | 65,700 | 348,682 | 9,207 | 37,646 | (注1) |
| 2021年8月24日 | 第三者割当増資 | 3,285 | 351,967 | 460 | 38,107 | (注2) |
| 2024年6月11日 | 第三者割当増資 | 8,700 | 360,667 | 1,066 | 39,173 | (注3) |

(注1) 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2) 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口当たり発行価格140,141円にて、第三者割当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122,600円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

《投資証券の取引所価格の推移》

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

| 期別 | 第14期 | 第15期 | 第16期 | 第17期 | 第18期 |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 決算年月 | 2024年1月 | 2024年7月 | 2025年1月 | 2025年7月 | 2026年1月 |
| 最高(円) | 122,500 | 129,000 | 123,800 | 127,900 | 133,300 |
| 最低(円) | 113,300 | 113,700 | 107,900 | 108,400 | 120,900 |

4. 分配金等の実績

当期は、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、当期末処分利益1,303百万円の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,615円となりました。

| 期 別 | | 第14期 | 第15期 | 第16期 | 第17期 | 第18期 |
|-----------------------------------|------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日 | 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日 | 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日 | 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日 | 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日 |
| 当期末処分利益総額 | (千円) | 1,136,067 | 1,169,446 | 1,253,039 | 1,401,736 | 1,303,933 |
| 利益留保額 | (千円) | 270 | 164 | 82 | 184 | 122 |
| 金銭の分配金総額 | (千円) | 1,135,797 | 1,169,282 | 1,252,957 | 1,401,551 | 1,303,811 |
| (1口当たり分配金) | (円) | (3,227) | (3,242) | (3,474) | (3,886) | (3,615) |
| うち利益分配金総額 | (千円) | 1,135,797 | 1,169,282 | 1,252,957 | 1,401,551 | 1,303,811 |
| (1口当たり利益分配金) | (円) | (3,227) | (3,242) | (3,474) | (3,886) | (3,615) |
| うち出資払戻総額 | (千円) | - | - | - | - | - |
| (1口当たり出資払戻額) | (円) | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) |
| 出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 | (千円) | - | - | - | - | - |
| (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金) | (円) | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) |
| 出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 | (千円) | - | - | - | - | - |
| (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金) | (円) | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) |

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1)運用全般に関する見通し

我が国の経済見通しについては、賃金上昇により個人消費が増加するとともに、成長投資のための企業の設備投資が増加することで、引き続き緩やかな成長が続くと予想しています。一方で、海外の情勢及び経済動向の不確実性、金融市場の変動等の影響について注視が必要と考えています。

不動産投資マーケットは、金融機関の積極的な融資姿勢が継続していることや、建築費高騰による新規物件の供給減少等を背景に賃貸マーケットが強含みで推移していることから、今後も引き続き堅調に推移するものと予想しています。

このような環境認識のもと、本投資法人は、今後の不動産投資マーケット市場の動向を注視しながら、資産入替と外部成長を通じてポートフォリオのインフレ耐性の強化と収益性向上を図る方針としています。

外部成長については、賃料上昇が見込まれる不動産への投資機会を積極的に捉えつつ厳選投資を推進し、内部成長については、インフレ環境下での賃料引上げと稼働率の維持・向上、コストの抑制等を通じて、安定運用と収益力の一層の向上に引き続き注力します。財務運営においては、金利上昇局面にある中、LTVの適切なコントロール、有利子負債の返済期限の分散を踏まえた財務基盤の構築に努めます。

以上の取組みにより、着実な成長戦略を推進し、更なる投資主価値の極大化を目指します。

(2)賃貸収益の成長性を追求した内部成長

本投資法人は、保有資産の運用改善に活かすべく、保有資産にご来館いただいている近隣にお住まいの方々や各テナントに対し、施設利用に関する満足度調査を実施しています。この結果を基に、潜在的なニーズを含め、施設の利便性や快適性、利用頻度の向上に加え、物件やエリアの認知度の上昇等を目指した施策を立案実行し、下記a. 及びb. に記載の取組みにより保有資産の着実な内部成長を図ります。

a. 賃貸収益向上の取組み

本投資法人は、賃貸市場や施設全体のテナント構成等を考慮した早期かつ最適なテナント誘致や催事の開催等による集客力及び賃貸収入の向上、賃貸管理に係る各種維持管理費用等の定期的な見直し、テナント及び来館者の満足度向上の取組みの実施等、保有資産ごとに適切な運営管理を実施することにより、ポートフォリオ全体の賃貸収益の維持向上を目指します。

b. 資産価値向上の取組み

本投資法人は、資産を中長期的に保有するに当たり、保有資産の経年劣化や、地域・立地特性及び顧客需要の変化による資産価値の減少は避けられない課題と考えています。日常的な清掃や設備メンテナンスに加え、長期修繕計画に基づく修繕・更新工事の実施、スポンサーと協働した保有資産の建替えやリニューアル、保有資産のブランディング等により物件競争力を向上させ、資産価値の向上を目指します。また、かかる方針に従い、商業施設に関しては来館者満足度調査やテナント満足度調査の結果も踏まえ、バリューアップ工事を積極的に行い、物件の魅力を高めていきます。

(3)ポートフォリオの安定性と成長性を追求した外部成長

本投資法人は、総合デベロッパー（注）であるエスコンの不動産開発力に基づく、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等の強固なスポンサーパイプラインの活用に加え、中部電力グループ（中部電力株式会社、その子会社及び関連会社をいいます。ただし、エスコン、その子会社及び関連会社は除きます。以下同じです。）との連携による、ウェアハウジング機能の提供、セムポート出資、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、スポンサーであるエスコン及び中部電力グループに加え、外部の物件情報を継続的に取得することにより、第三者からの良質な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、着実な外部成長を図ります。

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

(4)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。

6. 決算後に生じた重要な事実

(1)資産の取得について

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社は、2026年2月10日付で以下の資産の取得を決定し、本投資法人は、同日付で信託受益権売買契約を締結し、2026年2月27日付で資産を取得しました。

| | |
|-----------|------------------------|
| 物件名称 | コンパスホテル名古屋（注1） |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 |
| アセットタイプ | その他（宿泊特化型ホテル） |
| 所在地 | 愛知県名古屋市 |
| 取得日 | 2026年2月27日 |
| 取得先 | 名古屋・ホテル・インベストメント特定目的会社 |
| 取得価格（注2） | 4,400百万円 |
| 鑑定評価額（注3） | 4,910百万円 |

(注1) 取得時点においては「コンパスホテル名古屋」の名称で営業していますが、2026年7月期中を目途に実施予定のリブランド（ホテルの名称変更、オペレーターの変更及び戦略的なCAPEXの実施等の組み合わせによるブランドの再構築等をいいます。以下同じです。）後は、名称を「SONO MOON Nagoya（仮称）」に変更する予定です。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、取得資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用を含みません。）について、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、2025年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、上記資産の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。

(2)資産の譲渡の契約締結について

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社は、2026年2月10日付で以下の資産の譲渡を決定し、本投資法人は、同日付で信託受益権売買契約を締結しました。

(単位：百万円)

| 物件名称 | 所在地 | アセットタイプ | 譲渡予定価格 (注1) | 帳簿価額 (注2) | 譲渡損益 (見込) 額 (注3) |
|--------------------|---------|---------|----------------|--------------|------------------------|
| ドラッグユタカ向日上植野店（底地） | 京都府向日市 | 商業施設 | 2,400 (注4) | 472 | 89 (注4) |
| ウエルシア尼崎武庫元町店（底地） | 兵庫県尼崎市 | 商業施設 | | 577 | |
| ココカラファイン寝屋川公園店（底地） | 大阪府寝屋川市 | 商業施設 | | 718 | |
| ENEOS伊川谷SS店（底地） | 兵庫県神戸市 | 商業施設 | | 541 | |
| 合計 | | | 2,400 | 2,310 | 89 |

(注1) 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金の合計額（4物件）について、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。

(注2) 「帳簿価額」は、譲渡予定日時点の帳簿価額（譲渡に係る関連費用を計上してあります。）について、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「譲渡損益（見込）額」については、「譲渡予定価格」と「帳簿価額」の差額として算定された参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 譲渡予定先から個別の譲渡予定価格の開示に関する承諾を得られていないため、「譲渡予定価格」及び「譲渡損益（見込）額」については、4物件の合計で記載しています。なお、個別の譲渡予定価格は、譲渡予定日時点における帳簿価額及び当期末（2026年1月31日）時点の鑑定評価額をいずれも上回っています。

(注5) 譲渡予定資産の譲渡は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。

- ① 売買契約締結日 2026年2月10日
- ② 譲渡予定日 2026年3月27日
- ③ 譲渡予定先 非開示（注）
- ④ 譲渡代金の使途 短期借入金の返済に充当します。
- ⑤ 決済方法 引渡時に全額受取

(注) 譲渡予定先は国内の一般事業会社（1社）ですが、当該譲渡予定先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

(3)資金の借入れについて

本投資法人は、上記「(1)資産の取得について」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当するため、以下の資金借入れを実行しました。なお、本借入金のうち2,300百万円については、上記「(2)資産の譲渡の契約締結について」に記載の不動産信託受益権の譲渡時に、期日前弁済を予定しています。

| 区分 | 借入先 | 借入金額 (百万円) | 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 | 4,600 | 基準金利 (全銀協1ヶ月 日本円TIBOR) +0.20% | 2026年 2月27日 | 2026年 7月31日 | 期限 一括 弁済 | 無担保 無保証 |

投資法人の概況

1. 出資の状況

| | 第14期 2024年1月31日 | 第15期 2024年7月31日 | 第16期 2025年1月31日 | 第17期 2025年7月31日 | 第18期 2026年1月31日 |
|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 発行可能投資口総口数 (口) | 10,000,000 | 10,000,000 | 10,000,000 | 10,000,000 | 10,000,000 |
| 発行済投資口の総口数 (口) | 351,967 | 360,667 | 360,667 | 360,667 | 360,667 |
| 出資総額 (百万円) | 38,107 | 39,173 | 39,173 | 39,173 | 39,173 |
| 投資主数 (人) | 16,385 | 16,454 | 16,627 | 16,894 | 16,847 |

2. 投資口に関する事項

当期末現在における主要な投資主は以下のとおりです。

| 氏名又は名称 | 所有投資口数(口) | 発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合(%) ^(注) |
|-------------------------|-----------|---|
| 株式会社日本カストディ銀行(信託口) | 34,507 | 9.6 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 32,257 | 8.9 |
| 株式会社エスコン | 16,894 | 4.7 |
| 大阪厚生信用金庫 | 16,893 | 4.7 |
| 野村信託銀行株式会社(投信口) | 14,576 | 4.0 |
| 中電不動産株式会社 | 8,700 | 2.4 |
| 大同信用組合 | 6,415 | 1.8 |
| 近畿産業信用組合 | 6,226 | 1.7 |
| 大阪商工信用金庫 | 5,487 | 1.5 |
| 大阪信用金庫 | 5,100 | 1.4 |
| 合計 | 147,055 | 40.8 |

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

| 役職名 | 役員等の氏名 又は名称 | 主な兼職等 | | 当該営業期間における 役員毎の報酬の総額 (千円)(注2)(注3) |
|--------------|----------------|----------------------------|------------------------|---|
| 執行役員 (注1) | 海老原 忠 | 株式会社タワーマネジメント | 代表取締役 | 2,400 |
| 監督役員 (注1) | 宇賀神 哲 | 株式会社スカラ | 社外取締役 | 3,000 |
| | 森口 倫 | 桃尾・松尾・難波法律事務所 | パートナー弁護士 | |
| | | Japan Eyewear Holdings株式会社 | 監査等委員である取締役 (社外取締役) | |
| 会計監査人 | 三優監査法人 | - | | 9,800 |

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は上記記載以外のほかの法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額(概算額)を記載しています。

(注3) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬が含まれています。また、会計監査人と同一のネットワークに属する者に対する報酬の支払いはありません。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額その他諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

| 被保険者の範囲 | 契約内容の概要 |
|---------------|--|
| 全ての執行役員及び監督役員 | <p>< 填補の対象とされる保険事故の概要 > 本投資法人は投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての地位に基づいて行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる一定の損害を当該保険契約により填補することとしています。</p> <p>< 保険料の負担割合 > 全ての被保険者について、その保険料を全額本投資法人が負担しています。</p> <p>< 職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置 > 背信行為、犯罪行為若しくは詐欺行為を行った場合、又は法令に違反することを認識しながら行った行為等によって被保険者が被った被害等は、補償の対象外となっています。</p> |

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末現在における本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

| 委託区分 | 氏名又は名称 |
|--------------------|-------------------|
| 資産運用会社 | 株式会社エスコアセットマネジメント |
| 資産保管会社 | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 一般事務受託者(投資主名簿等管理人) | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 一般事務受託者(機関運営) | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 一般事務受託者(会計事務等) | 株式会社東京共同会計事務所 |

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の資産の構成

| 資産の種類 | 地域等 | 第17期 2025年7月31日現在 | | 第18期 2026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 | 北海道圏 | 1,310 | 1.7 | 1,310 | 1.6 |
| | 首都圏 | 11,518 | 14.7 | 14,282 | 17.6 |
| | 中部圏 | 483 | 0.6 | 483 | 0.6 |
| | 近畿圏 | 35,859 | 45.7 | 35,819 | 44.2 |
| | 九州圏 | 15,111 | 19.3 | 15,119 | 18.7 |
| | その他 | 7,362 | 9.4 | 7,331 | 9.1 |
| 信託不動産 計 | | 71,647 | 91.4 | 74,347 | 91.8 |
| 預金・その他の資産 | | 6,751 | 8.6 | 6,652 | 8.2 |
| 資産総額 | | 78,398 | 100.0 | 80,999 | 100.0 |

(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、百万円未満を切り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. 主要な保有資産

当期末現在における本投資法人の主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

| 物件番号 | 不動産等の名称 | 帳簿価額 (百万円) (注1) | 賃貸可能 面積(m ²) (注2) | 賃貸面積 (m ²) (注2) | 稼働率 (%) (注3) | 対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) | 主たる 用途 |
|-------|--------------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------------|-----------|
| 16103 | tonarie大和高田 | 8,026 | 14,406.22 | 14,120.22 | 98.0 | 12.2 | 商業施設 |
| 16101 | tonarie南千里 | 7,567 | 7,527.87 | 7,458.92 | 99.1 | 21.7 | 商業施設 |
| 16104 | tonarie桐・美木多 | 6,713 | 8,471.24 | 8,402.34 | 99.2 | 8.9 | 商業施設 |
| 18101 | シュロアモール長嶺(注4) | 4,582 | 12,622.98 | 10,449.17 | 82.8 | 5.3 | 商業施設 |
| 19101 | フジグランナタリー | 3,808 | 28,543.96 | 28,543.96 | 100.0 | 非開示(注5) | 商業施設 |
| 13103 | fab南大沢 | 3,715 | 8,418.42 | 7,728.48 | 91.8 | 5.0 | 商業施設 |
| 18201 | ミスターマックス春日(底地) | 3,428 | 38,113.27 | 38,113.27 | 100.0 | 2.9 | 商業施設 |
| 13101 | あすみが丘プランニューモール | 3,223 | 22,908.32 | 22,474.40 | 98.1 | 8.9 | 商業施設 |
| | あすみが丘プランニューモール(底地) | | 1,472.64 | 1,472.64 | 100.0 | | |
| 16102 | tonarie清和台 | 3,141 | 8,798.01 | 8,717.16 | 99.1 | 6.1 | 商業施設 |
| 33101 | ナインアワーズウーマン新宿 | 2,775 | 787.03 | 787.03 | 100.0 | 0.5 | その他 |
| 合計 | | 46,984 | 152,069.96 | 148,267.59 | 97.5 | - | |

(注1)「帳簿価額」は、記載未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2)「賃貸可能面積」は、当期末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。「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賃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。

(注3)「稼働率」は、当期末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

(注4)「シュロアモール長嶺」については、第17期においてはテナント退去に伴う違約金収入(143,703千円)を計上しており、第18期においては当該区画が未入居となっていることから、不動産賃貸事業収益に変動が生じるとともに、稼働率も一時的に低下しています。なお、後続テナントは第19期に入居予定です。

(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。

3. 不動産等組入資産明細

当期末現在における本投資法人の保有する資産の概要は以下のとおりです。

| 物件番号 | 不動産等の名称 | 所在地 | 所有形態 (注1) | 帳簿価額 (百万円) | 期末算定価額 (百万円) (注2) |
|-------|----------------------------|---------|--------------|---------------|-------------------------|
| 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 | 1,310 | 1,350 |
| 13101 | あすみが丘プランニューモール (注3) | 千葉県千葉市 | 信託受益権 | 3,223 | ① 2,120 |
| | あすみが丘プランニューモール (底地)(注4) | | | | ② 164 |
| 13102 | 西白井駅前プラザ | 千葉県白井市 | 信託受益権 | 454 | 475 |
| 13103 | fab南大沢 | 東京都八王子市 | 信託受益権 | 3,715 | 4,400 |
| 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 | 2,737 | 2,890 |
| 13202 | ニトリ土浦店(底地) | 茨城県土浦市 | 信託受益権 | 1,007 | 1,110 |
| 13203 | ニトリ今市店(底地) | 栃木県日光市 | 信託受益権 | 368 | 413 |

| 物件番号 | 不動産等の名称 | 所在地 | 所有形態 (注1) | 帳簿価額 (百万円) | 期末算定価額 (百万円) (注2) |
|-------|----------------------|----------|--------------|---------------|-------------------------|
| 15201 | マックスパブリック桔梗が丘東店(底地) | 三重県名張市 | 信託受益権 | 483 | 556 |
| 16101 | tonarie南千里 | 大阪府吹田市 | 信託受益権 | 7,567 | 10,900 |
| 16102 | tonarie清和台 | 兵庫県川西市 | 信託受益権 | 3,141 | 3,290 |
| 16103 | tonarie大和高田 | 奈良県大和高田市 | 信託受益権 | 8,026 | 8,200 |
| 16104 | tonarie榎・美木多 | 大阪府堺市 | 信託受益権 | 6,713 | 7,230 |
| 16201 | ラ・ムー北津守店(底地) | 大阪府大阪市 | 信託受益権 | 1,284 | 1,480 |
| 16202 | ケーズデンキ西神戸店(底地) | 兵庫県神戸市 | 信託受益権 | 2,154 | 2,470 |
| 16203 | 山陽マルナカ水谷店(底地) | 兵庫県神戸市 | 信託受益権 | 1,443 | 1,560 |
| 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 | 1,019 | 1,120 |
| 16207 | クスリのアオキ斑鳩店(底地)(注5) | 奈良県生駒郡 | 信託受益権 | 718 | ① 701 ② 30 |
| 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 | 464 | 477 |
| 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 | 571 | 580 |
| 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 | 709 | 722 |
| 16211 | ENEOS伊川谷SS店(底地) | 兵庫県神戸市 | 信託受益権 | 535 | 531 |
| 16212 | ゲオ彦根高宮店(底地) | 滋賀県彦根市 | 信託受益権 | 304 | 300 |
| 16213 | コーナンtonarie大和高田店(底地) | 奈良県大和高田市 | 信託受益権 | 1,165 | 1,180 |
| 18101 | シュロアモール長嶺 | 熊本県熊本市 | 信託受益権 | 4,582 | 3,960 |
| 18201 | ミスターマックス春日(底地) | 福岡県春日市 | 信託受益権 | 3,428 | 4,180 |
| 18202 | ユニクロ春日(底地) | 福岡県春日市 | 信託受益権 | 601 | 704 |
| 18203 | Avail.しまむら春日(底地) | 福岡県春日市 | 信託受益権 | 874 | 1,160 |
| 18204 | au-SoftBank春日(底地) | 福岡県春日市 | 信託受益権 | 145 | 166 |
| 18205 | くら寿司春日(底地) | 福岡県春日市 | 信託受益権 | 264 | 314 |
| 18206 | ドコモショップ春日(底地) | 福岡県春日市 | 信託受益権 | 163 | 187 |
| 18207 | こんぴら丸春日(底地) | 福岡県春日市 | 信託受益権 | 239 | 272 |
| 18208 | ワンカルピ春日(底地) | 福岡県春日市 | 信託受益権 | 239 | 272 |
| 18209 | 資さん春日(底地) | 福岡県春日市 | 信託受益権 | 405 | 431 |
| 18210 | ナフコ春日(底地) | 福岡県春日市 | 信託受益権 | 2,666 | 3,680 |
| 18211 | ケーズデンキ春日(底地) | 福岡県春日市 | 信託受益権 | 1,506 | 1,980 |
| 19101 | フジグランナタリー | 広島県廿日市市 | 信託受益権 | 3,808 | 4,220 |
| 19201 | ケーズデンキ倉敷店(底地) | 岡山県倉敷市 | 信託受益権 | 2,136 | 2,470 |
| 33101 | ナインアワーズウーマン新宿 | 東京都新宿区 | 信託受益権 | 2,775 | 3,100 |
| 39101 | 支倉メディカルビル | 宮城県仙台市 | 信託受益権 | 1,387 | 1,480 |
| | 合計 | | | 74,347 | 82,979 |

(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) 「期末算定価額」は、当期末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（2026年4月1日付で名称を一般社団法人資産運用業協会に変更しています。以下同じです。）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3) 「あすみが丘プランニューモール」の「期末算定価額」は、商業棟を①、別棟（2024年4月30日付で株式会社あきんどスロアーより無償取得した建物）を②として、それぞれ記載しています。

(注4) 「あすみが丘プランニューモール（底地）」は日本マクドナルドホールディングス株式会社と事業用定期借地権設定契約を締結しています。以下同じです。

(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ポの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、「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ポに係る部分を②として、それぞれ記載しています。

本投資法人の保有する不動産等の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

| 物件 番号 | 不動産等の名称 | 第17期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日 | | | | 第18期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日 | | | |
|----------|--------------------------|----------------------------------|------------------------------|---|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---|----------------------------------|
| | | テナント 総数 (期末時点 (注1)) | 稼働率 (期末時点 (注2)) (%) | 不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円 (注3)) | 対 総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) | テナント 総数 (期末時点 (注1)) | 稼働率 (期末時点 (注2)) (%) | 不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円 (注3)) | 対 総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) |
| 11201 | ヤマダ電機テックランド 札幌白石店(底地) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) |
| 13101 | あすみが丘プランニューモール | 30 | 98.3 | 254 | 8.2 | 28 | 98.1 | 270 | 8.9 |
| | あすみが丘プランニューモール(底地) | 1 | 100.0 | | | 1 | 100.0 | | |
| 13102 | 西白井駅前プラザ | 4 | 100.0 | 20 | 0.6 | 4 | 100.0 | 20 | 0.7 |
| 13103 | fab南大沢 | 12 | 92.5 | 145 | 4.6 | 11 | 91.8 | 151 | 5.0 |
| 13201 | ケーズデンキおゆみ野店(底地) | 1 | 100.0 | 70 | 2.3 | 1 | 100.0 | 70 | 2.3 |
| 13202 | ニトリ土浦店(底地) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) |
| 13203 | ニトリ今市店(底地) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) |
| 15201 | マックスパリュ桔梗が丘東店 (底地) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) |
| 16101 | tonarie南千里 | 43 | 100.0 | 648 | 20.7 | 42 | 99.1 | 656 | 21.7 |
| 16102 | tonarie清和台 | 31 | 99.1 | 183 | 5.9 | 31 | 99.1 | 185 | 6.1 |
| 16103 | tonarie大和高田 | 64 | 99.2 | 363 | 11.6 | 64 | 98.0 | 371 | 12.2 |
| 16104 | tonarie桐・美木多 | 30 | 98.4 | 269 | 8.6 | 31 | 99.2 | 268 | 8.9 |
| 16201 | ラ・ムー北津守店(底地) | 1 | 100.0 | 38 | 1.2 | 1 | 100.0 | 38 | 1.3 |
| 16202 | ケーズデンキ西神戸店(底地) | 1 | 100.0 | 62 | 2.0 | 1 | 100.0 | 62 | 2.1 |
| 16203 | 山陽マルナカ水谷店(底地) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) |
| 16206 | トライアル近江八幡店(底地) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) | 1 | 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4) | 2 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) | 2 | 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 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) | 1 | 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 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) | 1 | 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 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) |
| 16211 | ENEOS伊川谷SS店(底地) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) |
| 16212 | ゲオ彦根高宮店(底地) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) |
| 16213 | コーナンtonarie大和高田店 (底地) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) |
| 18101 | シュロアモール長嶺(注5) | 23 | 84.3 | 321 | 10.3 | 22 | 82.8 | 159 | 5.3 |
| 18201 | ミスターマックス春日(底地) | 1 | 100.0 | 84 | 2.7 | 1 | 100.0 | 86 | 2.9 |
| 18202 | ユニクロ春日(底地) | 1 | 100.0 | 14 | 0.4 | 1 | 100.0 | 14 | 0.5 |
| 18203 | Avail.しまむら春日(底地) | 1 | 100.0 | 24 | 0.8 | 1 | 100.0 | 24 | 0.8 |
| 18204 | au-SoftBank春日(底地) | 1 | 100.0 | 3 | 0.1 | 1 | 100.0 | 4 | 0.1 |
| 18205 | くら寿司春日(底地) | 1 | 100.0 | 7 | 0.2 | 1 | 100.0 | 7 | 0.2 |

| 物件 番号 | 不動産等の名称 | 第17期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日 | | | | 第18期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日 | | | |
|----------|---------------|----------------------------------|------------------------------|---|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---|----------------------------------|
| | | テナント 総数 (期末時点) (注1) | 稼働率 (期末時点) (%) (注2) | 不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円) (注3) | 対 総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) | テナント 総数 (期末時点) (注1) | 稼働率 (期末時点) (%) (注2) | 不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円) (注3) | 対 総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) |
| 18206 | ドコモショップ春日(底地) | 1 | 100.0 | 4 | 0.1 | 1 | 100.0 | 4 | 0.2 |
| 18207 | こんぴら丸春日(底地) | 1 | 100.0 | 6 | 0.2 | 1 | 100.0 | 6 | 0.2 |
| 18208 | ワンカルピ春日(底地) | 1 | 100.0 | 6 | 0.2 | 1 | 100.0 | 6 | 0.2 |
| 18209 | 資さん春日(底地) | 1 | 100.0 | 10 | 0.3 | 1 | 100.0 | 10 | 0.3 |
| 18210 | ナフコ春日(底地) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) |
| 18211 | ケーズデンキ春日(底地) | 1 | 100.0 | 38 | 1.2 | 1 | 100.0 | 38 | 1.3 |
| 19101 | フジグランナタリー | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) | 1 | 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 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) |
| 33101 | ナインアワーズウーマン新宿 | - | - | - | - | 1 | 100.0 | 16 | 0.5 |
| 39101 | 支倉メディカルビル | 6 | 100.0 | 50 | 1.6 | 6 | 100.0 | 51 | 1.7 |
| | 合計 | 274 | 99.1 | 3,124 | 100.0 | 271 | 99.0 | 3,032 | 100.0 |

(注1) 「テナント総数」は、各期末現在のデータに基づき記載しています。なお、バスループ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) 「稼働率」は、各期末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

(注3) 「不動産賃貸事業収益」は、記載未満を切り捨てて表示しています。

(注4) 「クスのアオキ斑鳩店(底地)」は株式会社クスのアオキ及び株式会社イカリトボの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5) 「シユロアモール長瀬」については、第17期においてはテナント退去に伴う違約金収入(143,703千円)を計上しており、第18期においては当該区画が未入居となっていることから、不動産賃貸事業収益に変動が生じるとともに、稼働率も一時的に低下しています。なお、後続テナントは第19期に入居予定です。

(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。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

7. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

| 区分 | 種類 | 契約額等(千円)(注1) | | 時価(千円) (注2) |
|-----------|-----------------------|--------------|-----------|----------------|
| | | | うち1年超 | |
| 市場取引以外の取引 | 金利スワップ取引 変動受取・固定支払 | 9,001,300 | 9,001,300 | — |
| | 合計 | 9,001,300 | 9,001,300 | |

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 当該取引は、金融商品会計基準上の特別処理の要件を満たしているため、時価の記載は省略しています。

8. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産を信託する信託の受益権は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。

9. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

保有資産（決算日後に取得した運用資産を含みます。）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（1工事当たり、期末帳簿価額の1%以上）は以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

| 不動産等の名称 | 所在地 | 目的 | 予定期間 | 工事予定金額(百万円) | | |
|----------------|-------------|------------------|-------------------------|-------------|-------|-------|
| | | | | 総額 | 当期支払額 | 既支払総額 |
| 西白井駅前プラザ | 千葉県白井市 | 外壁修繕工事 (東・南面) | 自:2026年12月 至:2027年1月 | 4 | - | - |
| コンパスホテル 名古屋 | 愛知県 名古屋市 | リブランド工事 | 自:2026年4月 至:2026年6月 | 100 | - | - |

2. 期中の資本的支出

当期末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(1工事当たり、期末帳簿価額の1%以上)はありません。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、中長期的な将来の修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を以下のとおり積立てています。

| 営業期間 | | 第14期 | 第15期 | 第16期 | 第17期 | 第18期 |
|----------|-------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | | 自2023年8月1日 至2024年1月31日 | 自2024年2月1日 至2024年7月31日 | 自2024年8月1日 至2025年1月31日 | 自2025年2月1日 至2025年7月31日 | 自2025年8月1日 至2026年1月31日 |
| 当期首積立金残高 | (百万円) | 136 | 153 | 105 | 127 | 139 |
| 当期積立額 | (百万円) | 21 | 20 | 21 | 36 | 56 |
| 当期積立金取崩額 | (百万円) | 5 | 67 | - | 23 | 67 |
| 次期繰越額 | (百万円) | 153 | 105 | 127 | 139 | 128 |

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

| 項目 | 第17期 | 第18期 |
|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日 | 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日 |
| 資産運用報酬(注) | 196,731 | 198,726 |
| 資産保管報酬 | 3,749 | 3,795 |
| 一般事務委託報酬 | 11,781 | 12,532 |
| 役員報酬 | 5,400 | 5,400 |
| 公租公課 | 9,701 | 10,663 |
| その他費用 | 49,203 | 50,135 |
| 合計 | 276,567 | 281,253 |

(注) [資産運用報酬] には、上記金額のほか、第17期において、個々の投資不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬が5,725千円、第18期において、個々の投資不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬が27,000千円あります。

2. 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

| 区分 | 借入先 | 借入日 | 当期末 残高 (千円) | 当期末 残高 (千円) | 平均 利率 (注2) (%) | 返済 期限 | 返済 方法 | 使途 | 摘要 |
|-------------|--------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------|----------|------|------------|
| 短期 借入金 | 株式会社みずほ銀行 | 2025年 12月1日 | - | 2,700,000 | 0.947 | 2026年 7月31日 | 期限 一括 | (注3) | 無担保 無保証 |
| | 短期借入金小計 | | - | 2,700,000 | | | | | |
| 長期 借入金 | 株式会社三井住友銀行 | 2021年 8月3日 | 500,000 | 500,000 | 1.244 | 2026年 7月31日 | 期限 一括 | (注3) | 無担保 無保証 |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | 400,000 | 400,000 | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 400,000 | 400,000 | | | | | |
| | 株式会社山口銀行 | | 400,000 | 400,000 | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 350,000 | 350,000 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 337,000 | 337,000 | | | | | |
| | 株式会社百五銀行 | | 300,000 | 300,000 | | | | | |
| | 株式会社みなと銀行 | 200,000 | 200,000 | | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2021年 8月3日 | 737,000 | 737,000 | 1.294 | 2027年 7月31日 | 期限 一括 | (注3) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社あいち銀行 | | 500,000 | 500,000 | | | | | |
| | 株式会社イオン銀行 | | 400,000 | 400,000 | | | | | |
| | 株式会社山口銀行 | | 400,000 | 400,000 | | | | | |
| | 株式会社横浜銀行 | | 350,000 | 350,000 | | | | | |
| | 株式会社みなと銀行 | | 300,000 | 300,000 | | | | | |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | 200,000 | | 200,000 | | | | | | |

| 区分 | 借入先 | 借入日 | 当期末 残高 (千円) | 当期末 残高 (千円) | 平均 利率 (注2) (%) | 返済 期限 | 返済 方法 | 使途 | 摘要 |
|--------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------|----------|------------|------------|
| 長期 借入金 | 株式会社三井住友銀行 | 2022年 1月31日 | 882,500 | - | 1.141 | 2026年 1月31日 | 期限 一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社福岡銀行 | | 540,000 | - | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | 500,000 | - | | | | | |
| | 株式会社イオン銀行 | | 500,000 | - | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 500,000 | - | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 177,000 | - | | | | | |
| | 株式会社みなと銀行 | | 125,000 | - | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2022年 1月31日 | 882,500 | 882,500 | 1.244 | 2027年 1月31日 | 期限 一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | 500,000 | 500,000 | | | | | |
| | 株式会社イオン銀行 | | 500,000 | 500,000 | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 500,000 | 500,000 | | | | | |
| | 株式会社池田泉州銀行 | | 250,000 | 250,000 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 217,000 | 217,000 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2022年 1月31日 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1.294 | 2028年 1月31日 | 期限 一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社山口銀行 | | 500,000 | 500,000 | | | | | |
| | 株式会社イオン銀行 | 2023年 1月31日 | 1,000,000 | - | 1.191 | 2026年 1月31日 | 期限 一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | 1,000,000 | - | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 750,000 | - | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | 715,000 | - | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | 441,250 | - | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 416,250 | - | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | 250,000 | - | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | 2023年 1月31日 | 715,000 | 715,000 | 1.244 | 2027年 1月31日 | 期限 一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三井住友銀行 | | 441,250 | 441,250 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 416,250 | 416,250 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | 250,000 | 250,000 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2023年 1月31日 | 882,500 | 882,500 | 1.344 | 2028年 1月31日 | 期限 一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 832,500 | 832,500 | | | | | |
| | 株式会社みなと銀行 | | 750,000 | 750,000 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | 500,000 | 500,000 | | | | | |
| | 株式会社山口銀行 | | 250,000 | 250,000 | | | | | |
| | 株式会社池田泉州銀行 | | 250,000 | 250,000 | | | | | |
| | 株式会社あいち銀行 | | 600,000 | 600,000 | | | | | |
| 株式会社百五銀行 | 500,000 | 500,000 | | | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | 2024年 1月31日 | 393,700 | 393,700 | 1.044 | 2026年 7月31日 | 期限 一括 | (注4) | 無担保 無保証 | |
| 株式会社福岡銀行 | | 250,000 | 250,000 | | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 100,000 | 100,000 | | | | | | |
| みずほ信託銀行株式会社 | | 100,000 | 100,000 | | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | 98,000 | 98,000 | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

| 区分 | 借入先 | 借入日 | 当期末 残高 (千円) | 当期末 残高 (千円) | 平均 利率 (注2) (%) | 返済 期限 | 返済 方法 | 用途 | 摘要 |
|--------------|--------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------|----------|------|------------|
| 長期 借入金 | 株式会社みずほ銀行 | 2024年 1月31日 | 422,600 | 422,600 | 1.166 | 2029年 1月31日 | 期限 一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社イオン銀行 | | 400,000 | 400,000 | | | | | |
| | 株式会社みなと銀行 | | 300,000 | 300,000 | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | 250,000 | 250,000 | | | | | |
| | 株式会社池田泉州銀行 | | 200,000 | 200,000 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | 104,000 | 104,000 | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 100,000 | 100,000 | | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | | 100,000 | 100,000 | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | 2025年 1月31日 | 990,000 | 990,000 | 1.580 | 2030年 1月31日 | 期限 一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社りそな銀行 | | 750,000 | 750,000 | | | | | |
| | 株式会社千葉銀行 | | 250,000 | 250,000 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 171,000 | 171,000 | | | | | |
| | 株式会社みなと銀行 | | 125,000 | 125,000 | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行 | | 100,000 | 100,000 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2025年 7月31日 | 540,000 | 540,000 | 1.800 | 2030年 7月31日 | 期限 一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社SBI新生銀行 | | 400,000 | 400,000 | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 350,000 | 350,000 | | | | | |
| | 株式会社あいち銀行 | | 300,000 | 300,000 | | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | | 300,000 | 300,000 | | | | | |
| | 株式会社西日本シティ銀行 | | 250,000 | 250,000 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | 200,000 | 200,000 | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行 | 2025年 7月31日 | 600,000 | 600,000 | 1.938 | 2031年 7月31日 | 期限 一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 540,700 | 540,700 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | 400,000 | 400,000 | | | | | |
| | 株式会社みなと銀行 | | 310,000 | 310,000 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | 298,000 | 298,000 | | | | | |
| | 株式会社西日本シティ銀行 | | 250,000 | 250,000 | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | 2026年 1月30日 | - | 750,000 | 1.181 | 2029年 7月31日 | 期限 一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| 株式会社イオン銀行 | - | | 500,000 | | | | | | |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | - | | 500,000 | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | - | | 473,750 | | | | | | |
| 株式会社福岡銀行 | - | | 451,000 | | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | - | | 270,000 | | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | - | | 213,250 | | | | | | |

| 区分 | 借入先 | 借入日 | 当期末 残高 (千円) | 当期末 残高 (千円) | 平均 利率 (注2) (%) | 返済 期限 | 返済 方法 | 使途 | 摘要 |
|-----------|--------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------|----------|------|------------|
| 長期 借入金 | 株式会社イオン銀行 | 2026年 1月30日 | - | 500,000 | 1.691 | 2031年 1月31日 | 期限 一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | - | 500,000 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | - | 425,000 | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | - | 402,000 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | - | 240,000 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | - | 190,000 | | | | | |
| | 株式会社みなと銀行 | | - | 125,000 | | | | | |
| | 株式会社イオン銀行 | 2026年 1月30日 | - | 500,000 | 1.741 | 2032年 1月31日 | 期限 一括 | (注4) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | - | 500,000 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | - | 425,000 | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | - | 402,000 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | - | 240,000 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | - | 190,000 | | | | | |
| | 長期借入金小計 | | 34,251,000 | 34,251,000 | | | | | |
| 合 計 | | 34,251,000 | 36,951,000 | | | | | | |

(注1) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含めて表記しています。

(注2) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した固定金利を記載しています。

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金(付帯費用を含みます。)等です。

(注4) 資金使途は、長期借入金の借換えです。

3. 投資法人債の状況

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

| 物件番号 | 資産の種類 | 不動産等の名称 | 取得 | | 譲渡 | | | |
|-------|-----------|-------------------|----------------|----------------------|-------|----------------------|---------------|---------------|
| | | | 取得年月日 | 取得価格 (百万円) (注) | 譲渡年月日 | 譲渡価格 (百万円) (注) | 帳簿価額 (百万円) | 売却損益 (百万円) |
| 33101 | 信託 受益権 | ナインアワーズ ウーマン新宿 | 2025年 12月1日 | 2,700 | — | — | — | — |
| | | 合計 | | 2,700 | — | — | — | — |

(注) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、取得又は譲渡に係る売買契約に記載された各信託受益権の売買代金であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「取得価格」及び「譲渡価格」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得又は譲渡に要した諸費用を含みません。以下同じです。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

| 取得 又は 譲渡 | 物件 番号 | 不動産等の名称 | 取引 年月日 | 資産の 種類 | 取得価格 又は 譲渡価格 (百万円) | 鑑定 評価額 (百万円) (注) | 鑑定評価 機関 | 価格時点 |
|----------------|----------|-------------------|----------------|-----------|-----------------------------|---------------------------|--------------------|----------------|
| 取得 | 33101 | ナインアワーズ ウーマン新宿 | 2025年 12月1日 | 信託 受益権 | 2,700 | 3,100 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 2025年 11月1日 |

(注) 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準各論第3章証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(2) その他

該当事項はありません。

4.利害関係人等との取引状況

(1)利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

(2)支払手数料等の金額

| 区 分 | 支払手数料等総額 (A) (千円) | 利害関係人等との取引内訳 | | 総額に対する割合 (B/A) (%) |
|-------|-------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|
| | | 支払先 | 支払金額(B) (千円) | |
| 電気料金 | 294,745 | 中部電力ミライズ株式会社 | 163,831 | 55.6 |
| | | 株式会社 CDエナジーダイレクト | 74,134 | 25.2 |
| 管理業務費 | 251,389 | 株式会社エスコンプロパティ (注2) | 147,741 | 58.8 |

(注1)「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上記金額のほか、資産に計上した工事監理報酬等が2,432千円あります。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、当期末現在において、宅地建物取引業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。また、本資産運用会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業又は不動産特定共同事業の業務は兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅱ 貸借対照表」、「Ⅲ 損益計算書」、「Ⅳ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ 注記表」及び「Ⅵ 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

(1)投資主総会

2025年10月26日に、本投資法人の第8回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

| 承認日 | 項目 | 概要 |
|-------------|--------------|---------------------------|
| 2025年10月26日 | 執行役員1名選任の件 | 執行役員に海老原忠が選任されました。 |
| | 補欠執行役員1名選任の件 | 補欠執行役員に加藤好男が選任されました。 |
| | 監督役員2名選任の件 | 監督役員に宇賀神哲、森口倫の2名が選任されました。 |
| | 補欠監督役員1名選任の件 | 補欠監督役員に佐藤弘康が選任されました。 |

(2)投資法人役員会

該当事項はありません。

(3)その他重要と認める情報

該当事項はありません。

2. その他

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。

3. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。



Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

| | 前期(ご参考) (2025年7月31日) | 当期 (2026年1月31日) |
|-----------------|-------------------------|--------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 2,697,492 | 2,451,053 |
| 信託現金及び信託預金 | 3,786,111 | 3,911,642 |
| 営業未収入金 | 78,544 | 63,821 |
| 前払費用 | 81,129 | 75,361 |
| その他 | — | 6,404 |
| 流動資産合計 | 6,643,278 | 6,508,283 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 信託建物 | 14,660,926 | 15,289,148 |
| 減価償却累計額 | △1,687,143 | △1,897,280 |
| 信託建物(純額) | 12,973,782 | 13,391,867 |
| 信託構築物 | 142,858 | 147,898 |
| 減価償却累計額 | △46,372 | △50,395 |
| 信託構築物(純額) | 96,486 | 97,503 |
| 信託工具、器具及び備品 | 64,018 | 83,748 |
| 減価償却累計額 | △38,059 | △43,150 |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 25,959 | 40,597 |
| 信託土地 | 58,551,232 | 60,817,438 |
| 有形固定資産合計 | 71,647,460 | 74,347,407 |
| 無形固定資産 | | |
| 商標権 | 287 | 233 |
| 無形固定資産合計 | 287 | 233 |
| 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 | 97,690 | 133,643 |
| 繰延税金資産 | 15 | 10 |
| 投資その他の資産合計 | 107,705 | 143,654 |
| 固定資産合計 | 71,755,453 | 74,491,294 |
| 資産合計 | 78,398,731 | 80,999,578 |

(単位：千円)

| | 前期(ご参考) (2025年7月31日) | 当期 (2026年1月31日) |
|---------------------|-------------------------|--------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 215,196 | 193,441 |
| 短期借入金 | — | 2,700,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 12,725,700 | 9,600,700 |
| 未払金 | 17,682 | 69,272 |
| 未払費用 | 229,446 | 233,887 |
| 未払法人税等 | 493 | — |
| 未払消費税等 | 28,377 | — |
| 前受金 | 418,686 | 412,276 |
| 預り金 | 422 | 159 |
| 流動負債合計 | 13,636,005 | 13,209,737 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 21,525,300 | 24,650,300 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 2,661,860 | 2,661,778 |
| 固定負債合計 | 24,187,160 | 27,312,078 |
| 負債合計 | 37,823,166 | 40,521,815 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 39,173,828 | 39,173,828 |
| 剰余金 | | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 1,401,736 | 1,303,933 |
| 剰余金合計 | 1,401,736 | 1,303,933 |
| 投資主資本合計 | 40,575,565 | 40,477,762 |
| 純資産合計 | ※1 40,575,565 | 40,477,762 |
| 負債純資産合計 | 78,398,731 | 80,999,578 |



Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

| | | 前期(ご参考) (自 2025 年 2 月 1 日 至 2025 年 7 月 31 日) | 当 期 (自 2025 年 8 月 1 日 至 2026 年 1 月 31 日) |
|---------------------|----|--|--|
| 営業収益 | | | |
| 貸貸事業収入 | ※1 | 2,632,437 | 2,650,666 |
| その他貸貸事業収入 | ※1 | 492,442 | 381,599 |
| 営業収益合計 | | 3,124,880 | 3,032,265 |
| 営業費用 | | | |
| 貸貸事業費用 | ※1 | 1,179,781 | 1,135,634 |
| 資産運用報酬 | | 196,731 | 198,726 |
| 資産保管手数料 | | 3,749 | 3,795 |
| 一般事務委託手数料 | | 11,781 | 12,532 |
| 役員報酬 | | 5,400 | 5,400 |
| 公租公課 | | 9,701 | 10,663 |
| その他営業費用 | | 49,203 | 50,135 |
| 営業費用合計 | | 1,456,349 | 1,416,888 |
| 営業利益 | | 1,668,531 | 1,615,377 |
| 営業外収益 | | | |
| 受取利息 | | 2,770 | 5,787 |
| 未払分配金除斥益 | | 1,171 | 650 |
| 営業外収益合計 | | 3,941 | 6,437 |
| 営業外費用 | | | |
| 支払利息 | | 203,079 | 235,466 |
| 融資関連費用 | | 66,829 | 81,763 |
| 営業外費用合計 | | 269,909 | 317,230 |
| 経常利益 | | 1,402,563 | 1,304,584 |
| 税引前当期純利益 | | 1,402,563 | 1,304,584 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 917 | 830 |
| 法人税等調整額 | | △7 | 4 |
| 法人税等合計 | | 909 | 835 |
| 当期純利益 | | 1,401,653 | 1,303,749 |
| 前期繰越利益 | | 82 | 184 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | | 1,401,736 | 1,303,933 |



Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2025年2月1日 至 2025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 | |
| | | 当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△) | 剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | 39,173,828 | 1,253,039 | 1,253,039 | 40,426,868 | 40,426,868 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 剰余金の配当 | － | △1,252,957 | △1,252,957 | △1,252,957 | △1,252,957 |
| 当期純利益 | － | 1,401,653 | 1,401,653 | 1,401,653 | 1,401,653 |
| 当期変動額合計 | － | 148,696 | 148,696 | 148,696 | 148,696 |
| 当期末残高 | ※1 39,173,828 | 1,401,736 | 1,401,736 | 40,575,565 | 40,575,565 |

当期(自 2025年8月1日 至 2026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 | |
| | | 当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△) | 剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | 39,173,828 | 1,401,736 | 1,401,736 | 40,575,565 | 40,575,565 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 剰余金の配当 | － | △1,401,551 | △1,401,551 | △1,401,551 | △1,401,551 |
| 当期純利益 | － | 1,303,749 | 1,303,749 | 1,303,749 | 1,303,749 |
| 当期変動額合計 | － | △97,802 | △97,802 | △97,802 | △97,802 |
| 当期末残高 | ※1 39,173,828 | 1,303,933 | 1,303,933 | 40,477,762 | 40,477,762 |



(継続企業の前提に関する注記)

| 前期(ご参考) 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日 | 当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日 |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| 該当事項はありません。 | 該当事項はありません。 |

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

| | 前期(ご参考) 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日 | 当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日 | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|--|--|--------|-----|--------|-----------|--------|--|----|--------|-----|--------|-----------|--------|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <p>(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。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2年～64年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>9年～63年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2年～10年</td></tr> </table> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しています。</p> | 建物 | 2年～64年 | 構築物 | 9年～63年 | 工具、器具及び備品 | 2年～10年 | <p>(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。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2年～64年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>9年～63年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2年～15年</td></tr> </table> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しています。</p> | 建物 | 2年～64年 | 構築物 | 9年～63年 | 工具、器具及び備品 | 2年～15年 |
| 建物 | 2年～64年 | | | | | | | | | | | | | |
| 構築物 | 9年～63年 | | | | | | | | | | | | | |
| 工具、器具及び備品 | 2年～10年 | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 2年～64年 | | | | | | | | | | | | | |
| 構築物 | 9年～63年 | | | | | | | | | | | | | |
| 工具、器具及び備品 | 2年～15年 | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 収益及び費用の計上基準 | <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>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。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4,815千円です。</p> | <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>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。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577千円です。</p> | | | | | | | | | | | | |

| | 前期(ご参考) 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日 | 当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日 |
|----------------------------|---|--|
| 3. ヘッジ会計の方法 | <p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人はデリバティブ管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p> | <p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人はデリバティブ管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p> |
| 4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項 | <p>(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、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(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。</p> | <p>(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することとしています。 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、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(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。</p> |

(貸借対照表に関する注記)

(単位：千円)

| | 前期(ご参考) 2025年7月31日 | 当期 2026年1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(ご参考) | | 当 期 | |
|---------------------|---------------------------------------|-----------|---------------------------------------|-----------|
| | 自 2025 年 2 月 1 日 至 2025 年 7 月 31 日 | | 自 2025 年 8 月 1 日 至 2026 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 | | 1,502,399 | | 1,504,394 |
| 地代収入 | | 746,413 | | 759,800 |
| 共益費収入 | | 160,213 | | 162,178 |
| その他の賃貸収入 | | 223,411 | | 224,294 |
| 計 | | 2,632,437 | | 2,650,666 |
| その他賃貸事業収入 | | | | |
| 水道光熱費収入 | | 332,169 | | 358,427 |
| 違約金収入 | | 146,366 | | 4,227 |
| その他の収入 | | 13,907 | | 18,944 |
| 計 | | 492,442 | | 381,599 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | | 3,124,880 | | 3,032,265 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | | | | |
| 管理業務費 | | 245,927 | | 251,389 |
| 信託報酬 | | 9,566 | | 9,791 |
| 水道光熱費 | | 328,441 | | 341,676 |
| 損害保険料 | | 10,788 | | 11,399 |
| 修繕費 | | 120,564 | | 53,390 |
| 公租公課 | | 225,198 | | 225,168 |
| 減価償却費 | | 214,670 | | 219,785 |
| その他賃貸事業費用 | | 24,624 | | 23,034 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | | 1,179,781 | | 1,135,634 |
| C. 不動産賃貸事業損益(A - B) | | 1,945,099 | | 1,896,631 |

(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(ご参考) | | 当 期 | |
|------------|---------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|
| | 自 2025 年 2 月 1 日 至 2025 年 7 月 31 日 | | 自 2025 年 8 月 1 日 至 2026 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 | | 360,667口 | | 360,667口 |

(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(ご参考) 2025年7月31日 | 当 期 2026年1月31日 |
|-------------|-----------------------|-------------------|
| (繰延税金資産) | | |
| 未払事業税損金不算入額 | 15 | 10 |
| 繰延税金資産合計 | 15 | 10 |
| (繰延税金資産の純額) | 15 | 10 |

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位：%)

| | 前期(ご参考) 2025年7月31日 | 当 期 2026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 | △31.44 |
| 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 |

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

| 前期(ご参考) 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日 | 当 期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日 |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| 該当事項はありません。 | 該当事項はありません。 |

(金融商品に関する注記)

前期(ご参考)(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

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が、投機的な取引は行いません。

(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できないリスク、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、金利上昇が本投資法人の運営に与えるリスクを管理します。

本投資法人は、借入金の金利変動リスクをヘッジするため、デリバティブ取引(金利スワップ取引)により、変動金利による資金調達の支払利息を実質固定化する取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記 3. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

デリバティブ取引については、本投資法人の定めるデリバティブ管理規程に基づきリスク管理を行っています。

(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。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025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 | 12,725,700 | 12,725,700 | - |
| (2)長期借入金 | 21,525,300 | 21,708,123 | 182,823 |
| 負債合計 | 34,251,000 | 34,433,823 | 182,823 |
| (3)デリバティブ取引 | - | - | - |

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(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。ただし、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

当期末における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

| ヘッジ会計の方法 | デリバティブ取引の種類等 | 主なヘッジ対象 | 契約額等(※1) | | 時 価 | 当該時価の算定方法(※2) |
|-------------|-----------------------|---------|-----------|-----------|-----|---------------|
| | | | | うち1年超 | | |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引 変動受取・固定支払 | 長期借入金 | 9,001,300 | 9,001,300 | - | - |
| 合 計 | | | 9,001,300 | 9,001,300 | | |

(※1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(※2) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

(注2) 借入金の決算日後の返済予定額

(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 | 12,725,700 | 7,559,000 | 4,965,000 | 1,876,600 | 4,726,000 | 2,398,700 |
| 合 計 | 12,725,700 | 7,559,000 | 4,965,000 | 1,876,600 | 4,726,000 | 2,398,700 |

当期(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

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が、投機的な取引は行いません。

(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できないリスク、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、金利上昇が本投資法人の運営に与えるリスクを管理します。

本投資法人は、借入金の金利変動リスクをヘッジするため、デリバティブ取引(金利スワップ取引)により、変動金利による資金調達の支払利息を実質固定化する取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記 3. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

デリバティブ取引については、本投資法人の定めるデリバティブ管理規程に基づきリスク管理を行っています。

(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。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2026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 | 9,600,700 | 9,600,700 | - |
| (2)長期借入金 | 24,650,300 | 24,674,817 | 24,517 |
| 負債合計 | 34,251,000 | 34,275,517 | 24,517 |
| (3)デリバティブ取引 | - | - | - |

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(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。ただし、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

当期末における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

| ヘッジ会計の方法 | デリバティブ取引の種類等 | 主なヘッジ対象 | 契約額等(※1) | | 時 価 | 当該時価の算定方法(※2) |
|-------------|-----------------------|---------|-----------|-----------|-----|---------------|
| | | | | うち1年超 | | |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引 変動受取・固定支払 | 長期借入金 | 9,001,300 | 9,001,300 | - | - |
| 合 計 | | | 9,001,300 | 9,001,300 | | |

(※1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(※2) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

(注2) 借入金の決算日後の返済予定額

(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 | 9,600,700 | 7,852,000 | 1,876,600 | 5,544,000 | 4,722,000 | 4,655,700 |
| 合 計 | 9,600,700 | 7,852,000 | 1,876,600 | 5,544,000 | 4,722,000 | 4,655,700 |

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

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)

| 貸借対照表計上額(注1) | | | 期末時価(注3) |
|--------------|-----------|------------|------------|
| 期首残高 | 期中増減額(注2) | 期末残高 | |
| 70,377,970 | 1,269,490 | 71,647,460 | 79,823,000 |

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は、コーナン tonarie 大和高田店（底地）(1,165,128千円)の取得によるものであり、主な減少額は、減価償却費（214,670千円）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。

当期(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

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)

| 貸借対照表計上額(注1) | | | 期末時価(注3) |
|--------------|-----------|------------|------------|
| 期首残高 | 期中増減額(注2) | 期末残高 | |
| 71,647,460 | 2,699,946 | 74,347,407 | 82,979,300 |

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は、サインアワーズウーマン新宿（2,777,810千円）の取得によるものであり、主な減少額は、減価償却費（219,785千円）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。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

| 属性 | 会社等の名称 | 事業の内容又は職業 | 投資口数の所有(被所有)割合(%) | 取引の内容 (注1) | 取引金額 (千円) (注2) | 科目 | 期末残高 (千円) (注2) |
|-----------------|---------------------------|--------------|-------------------|-----------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| 利害関係人等 | 中部電力ミライズ株式会社 | 電気事業等 | － | 電気料金支払 | 160,545 | 営業未払金 | 39,135 |
| | 株式会社エスコン (注3) | 不動産業 | 被所有 4.7 | 不動産信託 受益権の購入 | 1,145,000 | － | － |
| | | | | 賃貸収入等 | 1,717,426 | 営業未収入金 | 61,858 |
| | | | | | | 前受金 | 246,036 |
| 信託預り敷金 及び保証金 | 1,082,008 | | | | | | |
| | 株式会社 エスコンプロパティ (注4) | 不動産管理 業務等 | － | 不動産管理 委託報酬等 | 148,370 | 営業未払金 | 28,287 |
| 資産保管会社 | 三井住友信託銀行 株式会社 | 銀行業及び 信託業 | － | 資金の借入 | 498,000 | 1年内返済予定 の長期借入金 | 1,248,000 |
| | | | | 資金の返済 | 498,000 | 長期借入金 | 1,852,000 |

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。また、利害関係人との取引については、資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経て取引条件を決定しています。

(注2) 取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注3) 2025年7月1日付で「株式会社日本エスコン」から「株式会社エスコン」に商号変更しています。

(注4) 上記金額のほか、資産に計上した工事監理報酬等が5,934千円あります。

当期(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

| 属性 | 会社等の名称 | 事業の内容又は職業 | 投資口数の所有(被所有)割合(%) | 取引の内容 (注1) | 取引金額 (千円) (注2) | 科目 | 期末残高 (千円) (注2) |
|--------|---------------------------|--------------|-------------------|----------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| 利害関係人等 | 中部電力ミライズ株式会社 | 電気事業等 | － | 電気料金支払 | 163,831 | 営業未払金 | 28,077 |
| | 株式会社エスコン | 不動産業 | 被所有 4.7 | 賃貸収入等 | 1,749,926 | 営業未収入金 | 44,827 |
| | | | | | | 前受金 | 239,551 |
| | | | | | | 信託預り敷金 及び保証金 | 1,090,725 |
| | 株式会社 エスコンプロパティ (注3) | 不動産管理 業務等 | － | 不動産管理 委託報酬等 | 147,741 | 営業未払金 | 26,883 |
| 資産保管会社 | 三井住友信託銀行 株式会社 | 銀行業及び 信託業 | － | 資金の借入 | 750,000 | 1年内返済予定 の長期借入金 | 1,248,000 |
| | | | | 資金の返済 | 750,000 | 長期借入金 | 1,852,000 |

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。また、利害関係人との取引については、資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経て取引条件を決定しています。

(注2) 取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注3) 上記金額のほか、資産に計上した工事監理報酬等が2,432千円あります。

(1口当たり情報に関する注記)

| | 前期(ご参考) 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日 | 当 期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日 |
|------------|--|--|
| 1口当たり純資産額 | 112,501円 | 112,230円 |
| 1口当たり当期純利益 | 3,886円 | 3,615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(ご参考) 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日 | 当 期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日 |
|---------------|--|--|
| 当期純利益 | (千円) 1,401,653 | 1,303,749 |
| 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) 1,401,653 | 1,303,749 |
| 期中平均投資口数 | (口) 360,667 | 360,667 |

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考)(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

1. 資産の取得について

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社は、2026年2月10日付で以下の資産の取得を決定し、本投資法人は、同日付で信託受益権売買契約を締結し、2026年2月27日付で資産を取得しました。

| | |
|------------|------------------------|
| 物件名称 | コンパスホテル名古屋 (注1) |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 |
| アセットタイプ | その他 (宿泊特化型ホテル) |
| 所在地 | 愛知県名古屋市 |
| 取得日 | 2026年2月27日 |
| 取得先 | 名古屋・ホテル・インベストメンツ特定目的会社 |
| 取得価格 (注2) | 4,400百万円 |
| 鑑定評価額 (注3) | 4,910百万円 |

(注1) 取得時点においては「コンパスホテル名古屋」の名称で営業していますが、2026年7月期中を目途に実施予定のリブランド (ホテルの名称変更、オペレーターの変更及び戦略的なCAPEXの実施等の組み合わせによるブランドの再構築等をいいます。) 後は、名称を「SONO MOON Nagoya (仮称)」に変更する予定です。

(注2) 「取得価格」は、取得資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金 (消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用を含みません。) について、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、2025年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、上記資産の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。

2. 資産の譲渡の契約締結について

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社は、2026年2月10日付で以下の資産の譲渡を決定し、本投資法人は、同日付で信託受益権売買契約を締結しました。

(単位：百万円)

| 物件名称 | 所在地 | アセットタイプ | 譲渡予定価格 (注1) | 帳簿価額 (注2) | 譲渡損益 (見込) 額 (注3) |
|---------------------|---------|---------|----------------|--------------|------------------------|
| ドラッグユタカ向日上植野店 (底地) | 京都府向日市 | 商業施設 | 2,400 (注4) | 472 | 89 (注4) |
| ウエルシア尼崎武庫元町店 (底地) | 兵庫県尼崎市 | 商業施設 | | 577 | |
| ココカラファイン寝屋川公園店 (底地) | 大阪府寝屋川市 | 商業施設 | | 718 | |
| ENEOS伊川谷SS店 (底地) | 兵庫県神戸市 | 商業施設 | | 541 | |
| 合計 | | | 2,400 | 2,310 | 89 |

(注1) 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金の合計額 (4物件) について、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。

(注2) 「帳簿価額」は、譲渡予定日時点の帳簿価額 (譲渡に係る関連費用を計上しています。) について、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「譲渡損益 (見込) 額」については、「譲渡予定価格」と「帳簿価額」の差額として算定された参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 譲渡予定先から個別の譲渡予定価格の開示に関する承諾を得られていないため、「譲渡予定価格」及び「譲渡損益 (見込) 額」については、4物件の合計で記載しています。なお、個別の譲渡予定価格は、譲渡予定日時点における帳簿価額及び当期末 (2026年1月31日) 時点の鑑定評価額をいずれも上回っています。

(注5) 譲渡予定資産の譲渡は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等 (先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上を経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。) に該当します。

- | | |
|-----------|-----------------|
| ① 売買契約締結日 | 2026年2月10日 |
| ② 譲渡予定日 | 2026年3月27日 |
| ③ 譲渡予定先 | 非開示 (注) |
| ④ 譲渡代金の使途 | 短期借入金の返済に充当します。 |
| ⑤ 決済方法 | 引渡時に全額受取 |

(注) 譲渡予定先は国内の一般事業会社 (1社) ですが、当該譲渡予定先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

3. 資金の借入れについて

本投資法人は、上記「1. 資産の取得について」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当するため、以下の資金借入れを実行しました。なお、本借入金のうち2,300百万円については、上記「2. 資産の譲渡の契約締結について」に記載の不動産信託受益権の譲渡時に、期日前弁済を予定しています。

| 区分 | 借入先 | 借入金額 (百万円) | 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 | 4,600 | 基準金利 (全銀協1ヶ月 日本円TIBOR) +0.20% | 2026年 2月27日 | 2026年 7月31日 | 期限一括 弁済 | 無担保 無保証 |

(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(ご参考)(自 2025年2月1日 至 2025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) | 332,169 | 332,169 |
| その他 | - | 2,792,711 |
| 合計 | 332,169 | 3,124,880 |

(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 2025年8月1日 至 2026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) | 358,427 | 358,427 |
| その他 | - | 2,673,838 |
| 合計 | 358,427 | 3,032,265 |

(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(ご参考)(自 2025年2月1日 至 2025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とおりです。

当期(自 2025年8月1日 至 2026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とおりです。

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(ご参考) 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日 | 当 期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日 |
|---------------------|--|------------------------------------|
| 顧客との契約から生じた債権(期首残高) | 54,735 | 68,003 |
| 顧客との契約から生じた債権(期末残高) | 68,003 | 47,207 |
| 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。したがって、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。



VI 金銭の分配に係る計算書

| | 前期(ご参考) 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日 | 当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日 |
|-------------------------------|---|---|
| I. 当期末処分利益 | 1,401,736,214円 | 1,303,933,441円 |
| II. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額) | 1,401,551,962円 (3,886円) | 1,303,811,205円 (3,615円) |
| III. 次期繰越利益 | 184,252円 | 122,236円 |
| 分配金の額の算出方法 | <p>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。</p> <p>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1,401,551,962円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p> | <p>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。</p> <p>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1,303,811,205円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p> |



Ⅶ 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2026年3月17日

エスコンジャパンリート投資法人
役員会 御中

三 優 監 査 法 人
大阪事務所

指 定 社 員 公 認 会 計 士
業 務 執 行 社 員

鳥居 陽

指 定 社 員 公 認 会 計 士
業 務 執 行 社 員

西川 賢治

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、エスコンジャパンリート投資法人の2025年8月1日から2026年1月31日までの第18期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得、資産の譲渡の契約締結及び資金の借入れを行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業の前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる 3. 役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上



Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

| | 前 期 自 2025 年 2 月 1 日 至 2025 年 7 月 31 日 | 当 期 自 2025 年 8 月 1 日 至 2026 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 | 1,402,563 | 1,304,584 |
| 減価償却費 | 214,723 | 219,839 |
| 受取利息 | △2,770 | △5,787 |
| 支払利息 | 203,079 | 235,466 |
| 営業未収入金の増減額(△は増加) | △11,396 | 14,722 |
| 未収消費税等の増減額(△は増加) | - | △5,949 |
| 前払費用の増減額(△は増加) | 1,435 | 5,768 |
| 長期前払費用の増減額(△は増加) | △20,746 | △35,953 |
| 営業未払金の増減額(△は減少) | △47,340 | △21,754 |
| 未払金の増減額(△は減少) | △49,802 | 51,721 |
| 未払費用の増減額(△は減少) | 60,560 | 2,568 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少) | △70,689 | △28,377 |
| 前受金の増減額(△は減少) | 9,566 | △6,410 |
| その他 | △273 | 6,432 |
| 小計 | 1,688,910 | 1,736,870 |
| 利息の受取額 | 2,770 | 5,787 |
| 利息の支払額 | △202,931 | △233,593 |
| 法人税等の支払額 | △1,108 | △1,324 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 1,487,640 | 1,507,739 |
| 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 | △1,486,220 | △2,926,882 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 65,294 | 21,147 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △51,710 | △21,229 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △1,472,637 | △2,926,964 |
| 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 | 1,160,000 | 2,700,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △1,160,000 | - |
| 長期借入れによる収入 | 4,738,700 | 7,797,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △3,578,700 | △7,797,000 |
| 分配金の支払額 | △1,250,174 | △1,401,683 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △90,174 | 1,298,316 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | △75,171 | △120,908 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 6,558,775 | 6,483,604 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 6,483,604 | 6,362,695 |

※1

(重要な会計方針に関する注記)(参考情報)

| | 前 期 自 2025 年 2 月 1 日 至 2025 年 7 月 31 日 | 当 期 自 2025 年 8 月 1 日 至 2026 年 1 月 31 日 |
|-----------------------|--|--|
| 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。 | 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。 |

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

※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 2025 年 2 月 1 日 至 2025 年 7 月 31 日 | 当 期 自 2025 年 8 月 1 日 至 2026 年 1 月 31 日 |
|------------|--|--|
| 現金及び預金 | 2,697,492 | 2,451,053 |
| 信託現金及び信託預金 | 3,786,111 | 3,911,642 |
| 現金及び現金同等物 | <u>6,483,604</u> | <u>6,362,695</u> |

Portfolio Data

ポートフォリオデータ (2026年1月31日現在)

▶ポートフォリオサマリー

| | | | | | |
|-------|--------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| 取得物件数 | 39 物件 | 取得価格の合計 | 742 億円 | 鑑定評価額の合計 | 829 億円 |
| 稼働率 | 99.0% | 償却前鑑定 NOI利回り | 5.7% | 償却後鑑定 NOI利回り | 5.1% |
| | | 賃貸借 残存年数 | 7.9 年 | | |

▶ポートフォリオマップ

- 1 ヤマダ電機ツワラン
札幌白石店/底地
- 2 あすみが丘プラ
ンニューモール
- 3 西白井駅前
プラザ
- 4 fab南大沢
- 5 ケーズデンキお
ゆみ野店/底地
- 6 ニトリ土浦店
底地
- 7 ニトリ今市店
底地
- 8 マックスバリュ
梶が丘東店/底地
- 9 tonarie南千里
- 10 tonarie清和台
- 11 tonarie大和高田
- 12 tonarie梅・美木多
- 13 ラムー北津守店
底地
- 14 ケーズデンキ
西神戸店/底地
- 15 山陽マルナカ
水谷店/底地
- 16 トライアル近江
八幡店/底地
- 17 クスリのアオキ
狹尾店/底地



- 18 ドラッグユタカ向
日上榎野店/底地
- 19 ウエルシア尼崎
武庫元町店/底地
- 20 ココカラファイン
夏屋川公園店/底地
- 21 ENEOS
伊川谷SS店/底地
- 22 ゲオ彦根高宮店
底地
- 23 コーナンtonarie
大和高田店/底地
- 24 シュロアモール
長瀬
- 25 福岡春日
プロジェクト/底地
- 26 ファジグランナ
タリー
- 27 ケーズデンキ
倉敷店/底地
- 28 ナインアワーズ
ウーマン新宿
- 29 支倉メディカル
ビル

※福岡春日プロジェクトは、11件の底地物件で構成されています。

E

環境 環境目標を設定

GHG排出量(Scope1+2+3)の削減目標

| 指標 | | 2030年度までの目標 | | |
|-----------------------------|-----------|----------------|--------|----------|
| GHG排出量原単位 | | 2030年までに10%の削減 | | |
| 原単位 (t-CO ₂ / m) | 2022年 基準年 | 2023年 | 2024年 | 2030年 目標 |
| | 0.0777 | 0.0789 | 0.0770 | 0.0699 |

エネルギー消費量の削減目標

| 指標 | | 2030年度までの目標 | | |
|--------------|-----------|----------------|-------|----------|
| エネルギー消費量原単位 | | 2030年までに10%の削減 | | |
| 原単位 (kWh/ m) | 2022年 基準年 | 2023年 | 2024年 | 2030年 目標 |
| | 199.1 | 192.7 | 197.4 | 179.1 |

水消費量の管理目標

| 指標 | | 2030年度までの目標 | | |
|--------------------------|-----------|-------------|-------|----------|
| 水消費量原単位 | | 基準年以下を維持 | | |
| 原単位 (m ³ / m) | 2022年 基準年 | 2023年 | 2024年 | 2030年 目標 |
| | 0.783 | 0.767 | 0.845 | 0.783 |

※各数値の集計期間は、毎年1月～12月とし、集計対象は基準年である2022年に本投資法人が保有していた土地建物物件から2024年に譲渡を行ったヨシツヤストア西春店を除いたものうち、データの入手が可能な物件のみとしており、各集計期間中に譲渡又は取得を行った物件については含んでいません。

S

社会

暮らしに密着した商業施設「tonarie」を中心に、地域の皆様やテナント参加型の各種イベントの開催や、自治体と協力した社会貢献活動等を行い、地域の活性化やコミュニティ創生への貢献を目指します。



救急フェア(あすみが丘プランニューモール)

G

ガバナンス

第18期における本投資法人の役員会及び本資産運用会社の各会議体の活動状況は以下のとおりです。

本投資法人の役員会の活動状況

| 役職名 | 氏名 | 出席率/開催回数 |
|------|-------|----------|
| 執行役員 | 海老原 忠 | 100%/6回 |
| 監督役員 | 宇賀神 哲 | 100%/6回 |
| 監督役員 | 森口 倫 | 100%/6回 |

本資産運用会社の各会議体の活動状況

| 会議体 | 役員、委員等の人数 | 出席率/開催回数 |
|-------------|---------------------|-----------------------|
| 取締役会 | 6名 | 100%/7回 |
| 監査等委員会 | 3名 | 100%/6回 |
| コンプライアンス委員会 | 4名 | 100%/3回 |
| 投資運用委員会 | 6名+1名 ^{*1} | 98% ^{*2} /8回 |

※1 コンプライアンス・オフィサー

※2 第18期における投資運用委員会は8回開催されており、そのうち7回は委員6名及びコンプライアンス・オフィサー1名の計7名全員が出席し、うち1回は委員5名及びコンプライアンス・オフィサー1名の計6名が出席しました。



外部認証の取得

本投資法人は、合計5物件についてDBJ Green Building認証を取得しています。また、本投資法人は、2025年10月に2025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「1 Star」を取得しました。

Investor Information

投資主インフォメーション

▶年間スケジュール



▶投資主メモ

| | |
|------------------------|---|
| 決算期日 | 毎年1月末日・7月末日 |
| 投資主総会 | 原則として2年に1回以上開催 |
| 同議決権行使投資主確定日 | 規約第15条に定める日 |
| 分配金支払確定基準日 | 毎年1月末日・7月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。) |
| 上場金融商品取引所 | 東京証券取引所(銘柄コード:2971) |
| 公告掲載新聞 | 日本経済新聞 |
| 投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関 | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 郵便物送付先・電話照会先 | 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 受付フリーダイヤル:0120-782-031 受付時間:9:00~17:00(土・日・祝日及び同社所定の休日を除きます。) |

分配金について

- 「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行 証券代行部にご郵送ください。
- また、分配金の銀行等への振込ご指定については、証券会社(証券会社に口座をお持ちの場合)、又は三井住友信託銀行(特別口座管理対象となっている場合)宛にお願いいたします。

(注)分配金は本投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より3年以内にお受取りになりませんとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。

▶『マイナンバー制度』のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、税務関係のお手続きで必要となります。

- 法令に定められたとおり、分配金等の支払調査には、投資主の皆様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。投資主の皆様は、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

支払調査

* 配当金に関する支払調査

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主の皆様
お取引の証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社とのお取引がない投資主の皆様
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 フリーダイヤル 0120-782-031

