



tonarie Yamatotakada

Kinki region

ES CON JAPAN REIT

ES CON JAPAN REIT 

第16期
決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

2024年8月1日～2025年1月31日



tonarie Yamatotakada

Kinki region



16th Financial Highlights

第16期 決算ハイライト (2024年8月1日～2025年1月31日)

1口当たり分配金

3,474 円

第17期予想分配金

3,486 円

第18期予想分配金

3,510 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、第16期(2024年8月1日～2025年1月31日)の決算を迎え、保有物件の賃貸事業収入の増加、水道光熱費の収支改善、修繕費をはじめとする各種費用の削減等の内部成長に注力しました。その結果、1口当たりの分配金は3,474円と、前回予想に対して194円の増額を実現することができました。

また、本投資法人は2025年4月に「コーナンtonarie大和高田店(底地)」を取得しました。本物件は、本投資法人が既に保有する「tonarie大和高田」の隣接地で、テナントのホームセンターという新たな業種が加わることで、施設全体としての集客力向上が見込まれます。本取得は「tonarie大和高田」を中心とする地域全体の利便性向上と地域コミュニティの活性化を図り、暮らし密着型資産として、ポートフォリオの質を高めるものです。これにより、

中長期的な資産価値の向上が期待され、投資主価値の向上に寄与すると考えています。

不動産・金融マーケットに大きな変化が起きている中ではありますが、今後も本投資法人は、スポンサーである株式会社日本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、暮らし密着型資産への投資と運用、本投資法人及び本資産運用会社における公正かつ適切な業務運営を通じて、運用資産の着実な成長と投資主価値の最大化を目指してまいります。

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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
			自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	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
営業収益		百万円	2,541	2,497	2,444	3,049	2,794
(うち不動産賃貸事業収益)		百万円	(2,541)	(2,497)	(2,444)	(2,485)	(2,794)
営業費用		百万円	1,178	1,242	1,169	1,736	1,355
(うち不動産賃貸事業費用)		百万円	(969)	(1,034)	(947)	(972)	(1,140)
営業利益		百万円	1,362	1,255	1,274	1,312	1,439
経常利益		百万円	1,194	1,140	1,136	1,170	1,253
当期純利益		百万円	1,859	1,139	1,135	1,169	1,252
総資産額		百万円	76,300	75,595	75,530	76,770	77,173
(対前期比)		%	(0.4)	(△0.9)	(△0.1)	(1.6)	(0.5)
純資産額		百万円	39,966	39,247	39,243	40,343	40,426
(対前期比)		%	(1.5)	(△1.8)	(△0.0)	(2.8)	(0.2)
有利子負債額		百万円	33,091	33,091	33,091	33,091	33,091
出資総額		百万円	38,107	38,107	38,107	39,173	39,173
発行済投資口の総口数		口	351,967	351,967	351,967	360,667	360,667
1口当たり純資産額	(注3)	円	113,552	111,507	111,497	111,857	112,089
1口当たり当期純利益	(注1)	円	5,283	3,239	3,227	3,299	3,474
分配金総額		百万円	1,859	1,139	1,135	1,169	1,252
1口当たり分配金		円	5,283	3,238	3,227	3,242	3,474
(うち1口当たり利益分配金)		円	(5,283)	(3,238)	(3,227)	(3,242)	(3,474)
(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)	%	1.6	1.5	1.5	1.5	1.6
(年換算値)		%	(3.1)	(3.0)	(3.0)	(3.1)	(3.2)
自己資本利益率	(注3)	%	4.7	2.9	2.9	2.9	3.1
(年換算値)		%	(9.3)	(5.8)	(5.7)	(5.9)	(6.2)
期末自己資本比率	(注3)	%	52.4	51.9	52.0	52.6	52.4
(対前期増減)			(0.6)	(△0.5)	(0.0)	(0.6)	(△0.2)
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	181	184	182	184
期末投資物件数		件	38	38	38	37	37
減価償却費		百万円	179	183	187	201	209
資本的支出額		百万円	104	101	73	66	187
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注3)	百万円	1,751	1,646	1,684	1,714	1,863
FFO(Funds from Operation)	(注3)	百万円	1,373	1,323	1,323	1,342	1,462
1口当たりFFO	(注3)	円	3,901	3,759	3,759	3,721	4,055
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(注3)	%	43.4	43.8	43.8	43.1	42.9

(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
総資産経常利益率	経常利益÷〔(期首純資産額+期末総資産額)÷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 なお、第12期は株式会社エスコンアセットマネジメントより、忠実義務違反行為により本投資法人に生じた損害の賠償として損害賠償金を受け取り、これを特別利益として計上したことから、次の算式により算出しています。 当期純利益+減価償却費－不動産等売却損益－受取損害賠償金
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37物件、取得価格総額は70,373百万円となっています。

(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、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復しており、2024年10～12月期の実質GDPの成長率(2次速報値)は、0.6%(年率2.2%)と3四半期連続でプラスとなりました。

個人消費については、エネルギーや食料品等の購入頻度が高い品目の価格上昇が家計の負担を増大させ、消費者心理を冷え込ませる要因となっています。しかし、雇用と所得環境の改善が進んでおり、全体としては緩やかな増加基調を維持している状況にあります。

また、企業収益についても、改善傾向にあり、業況感も良好な水準を維持していることから、設備投資は緩やかに増加しています。このような中、日本銀行が2025年1月に植田総裁就任後3回目となる利上げを実施し、金融政策の正常化に伴う金利上昇は緩やかながら着実に進んでおり、更なる政策金利の引き上げ等の時期が注目されています。

不動産売買市場では、政策金利の上昇により一部投資家の間で慎重な姿勢が見られるものの、依然として良好な資金調達環境や海外市場との金利差などを背景に、市場参加者の物件取得意欲は旺盛であり、物件の取得環境は引き続き厳しい状況となっています。一方、J-REIT(不動産投資信託)市場は、金利の先高感を背景に低迷しており、2024年1月末～2025年1月末の1年間で東証REIT指数(配当なし指数)は5.22%下落し、2025年1月末時点におけるJ-REIT全銘柄の平均予想分配金利回りは5.06%、平均NAV(Net Asset Value)倍率は0.82倍になっています。

商業施設については、安定した消費傾向が維持されていることやインバウンド需要の増加から、特に生活必需品や中・低価格帯の店舗が堅調に推移しており、ショッピングモールやアウトレットモールも安定した集客が見込まれる状況にあります。

このような環境のもと、本投資法人は、tonarie南千里において、地域住民にとってより利便性が高く安心感のある施設を目指したリニューアル工事を開始する等、運用する商業施設に越しいただくお客様とテナントの皆様にご満足いただけるような環境づくりに引き続き注力するとともに、契約更新時の賃料の改定や時流に沿った催事の積極的な開催等、適切な運用資産の管理と収益向上のための施策を行い、安定的な収益の確保に努めてきました。

このような運用の結果、当期末時点の本投資法人の保有資産は37物件となり、稼働率は99.7%(注)と引き続き高水準を維持しています。

また、本投資法人は、2024年10月に2024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」の双方において優れた参加者であることを示す「Green Star」の評価を4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)資金調達の概要

当期は、2025年1月31日に返済期限の到来した借入金2,386百万円の借換えに当たり、同日付で同額の2,386百万円の借入れを行いました。また、支払金利の固定化を図ることで金利上昇リスクをヘッジするため、当該借入れと同額の2,386百万円について金利スワップ契約を締結しました。これらの結果、当期末時点の有利子負債残高は33,091百万円、総資産のうち有利子負債が占める割合(以下「LTV」といいます。))は42.9%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)業績及び分配の概要

前述の運用の結果、当期の業績は、営業収益2,794百万円、営業利益1,439百万円、経常利益1,253百万円、当期純利益1,252百万円となりました。

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。))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1,252百万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3,474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。

なお、事前の情報共有及び役員会における議案の事前説明を目的とした会議は開催していません。

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8回開催されており、その出席状況について、8回開催のうち8回ともに取締役6名全員が出席しました。

なお、事前の情報共有及び取締役会における議案の事前説明を目的とした会議は開催していません。

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4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、4回開催のうち4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7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、7回開催のうち7回ともに委員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2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	
2020 年 2 月 3 日	公募増資	43,792	280,792	5,236	28,177	(注1)
2020 年 2 月26日	第三者割当増資	2,190	282,982	261	28,439	(注2)
2021 年 8 月 2 日	公募増資	65,700	348,682	9,207	37,646	(注3)
2021 年 8 月24日	第三者割当増資	3,285	351,967	460	38,107	(注4)
2024 年 6 月11日	第三者割当増資	8,700	360,667	1,066	39,173	(注5)

(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4) 将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として、1口当たり発行価額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口当たり発行価額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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	2023年1月	2023年7月	2024年1月	2024年7月	2025年1月
最 高 (円)	121,800	122,400	122,500	129,000	123,800
最 低 (円)	107,600	103,100	113,300	113,700	107,900

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1,253百万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3,474円となりました。

期 別		第12期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	第13期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	第14期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	第15期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	第16期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日
当期末処分利益総額	(千円)	1,859,465	1,139,874	1,136,067	1,169,446	1,253,039
利益留保額	(千円)	24	205	270	164	82
金銭の分配金総額	(千円)	1,859,441	1,139,669	1,135,797	1,169,282	1,252,957
(1口当たり分配金)	(円)	(5,283)	(3,238)	(3,227)	(3,242)	(3,474)
うち利益分配金総額	(千円)	1,859,441	1,139,669	1,135,797	1,169,282	1,252,957
(1口当たり利益分配金)	(円)	(5,283)	(3,238)	(3,227)	(3,242)	(3,474)
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

当面の我が国経済は、賃金上昇や雇用情勢の改善を背景とした個人消費の増加、企業の設備投資の増加等により、緩やかな回復基調が継続するものと考えられます。また、不動産市況については、主要都市部の地価は3年連続で住宅地、商業地ともに上昇傾向にある等、今後も底堅く推移するものと予想されます。しかしながら、物価上昇、米国の政策動向、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響については、従来以上に注視していく必要があります。

このような環境のもと、本投資法人は、中長期にわたる安定的収益の確保と資産価値の着実な向上のため、暮らし密着型資産の取得及び適切な運用並びに安定的かつ健全な財務運営を行っていきます。

(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、保有資産の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。この結果をもとに、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、テナント及びお客様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。

(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）である株式会社日本エスコン（以下「日本エスコン」といいます。）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、日本エスコン、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იმ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、スポンサーである日本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、開発全股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、効率の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、2025年3月17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ました。

なお、取得予定先である日本エスコンは投信法に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、投信法に基づき、2025年3月17日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

また、日本エスコンは本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、日本エスコンとの間で資産の取得を行うに当たり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

物件名称	コーナンtonarie大和高田店（底地）
特定資産の種類	不動産信託受益権
アセットタイプ	商業施設
所在地	奈良県大和高田市
取得予定日	2025年4月1日
取得予定先	株式会社日本エスコン
取得予定価格（注1）	1,145百万円
鑑定評価額（注2）	1,170百万円（価格時点：2025年2月28日）

(注1)「取得予定価格」は、取得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取得に要する諸費用を含みません。

(注2) 鑑定評価額の詳細については、2025年3月17日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（コーナンtonarie大和高田店（底地）」をご参照ください。

(2)資金の借入れについて

本資産運用会社は、上記「(1)資産の取得について」に記載の取得予定資産の取得資金及び関連費用に充当することを目的として、2025年3月17日付で以下の資金の借入れについて決定し、本投資法人は、同日付で個別貸付契約を締結しました。

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	1,160	基準金利 (全銀協1ヶ月 日本円TIBOR) +0.20%	2025年 4月1日	2026年 1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12期 2023年1月31日	第13期 2023年7月31日	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
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	351,967	351,967	360,667	360,667
出資総額	(百万円) 38,107	38,107	38,107	39,173	39,173
投資主数	(人) 15,754	16,336	16,385	16,454	16,627

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)	38,978	10.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	34,767	9.6
株式会社日本エスコン	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)	14,433	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
株式会社西京銀行	4,950	1.4
合 計	153,743	42.6

(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JBAホールディングス 取締役	3,000
		株式会社スカラ 社外取締役	
		JBA HRソリューション株式会社 代表取締役	
		JBAファイナンシャル アドバイザーズ株式会社 代表取締役	
	森口 倫	桃尾・松尾・難波法律事務所 パートナー弁護士	
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称で所有していません。また、監督役員は上記記載以外の他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	<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。 <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。 <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。

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	株式会社エスコン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15期 2024年7月31日現在		第16期 2025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	1.7
	首都圏	11,482	15.0	11,463	14.9
	中部圏	483	0.6	483	0.6
	近畿圏	34,575	45.0	34,616	44.9
	九州圏	15,121	19.7	15,109	19.6
	その他	7,425	9.7	7,394	9.6
信託不動産 計		70,400	91.7	70,377	91.2
預金・その他の資産		6,369	8.3	6,795	8.8
資産総額		76,770	100.0	77,173	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	8,083	14,406.21	14,104.31	97.9	13.5	商業施設
16101	tonarie南千里	7,389	7,529.86	7,529.86	100.0	15.9	商業施設
16104	tonarie桐・美木多	6,771	8,471.24	8,471.24	100.0	9.7	商業施設
18101	シュロアモール長嶺	4,572	12,622.98	12,622.98	100.0	6.8	商業施設
19101	フジグランナタリー	3,848	28,543.96	28,543.96	100.0	非開示(注4)	商業施設
13103	fab南大沢	3,744	8,418.42	7,783.62	92.5	5.3	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	3.0	商業施設
16102	tonarie清和台	3,166	8,798.01	8,717.16	99.1	6.4	商業施設
13101	あすみが丘プランニューモール	3,151	22,908.32	22,818.11	99.6	9.6	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		
13201	ケーズデンキおゆみ野店(底地)	2,737	23,379.50	23,379.50	100.0	2.5	商業施設
合 計		46,894	174,664.41	173,556.65	99.4	－	

(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賃貸借契約等が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。ただし、株式会社フジと一棟貸しの賃貸借契約を締結している「フジグランナタリー」は、当該賃貸借契約の「賃貸面積」を記載しています。面積については、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。

(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) 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	3,151	① 3,290 ② 164
	あすみが丘プランニューモール (底地)(注4)				151
13102	西白井駅前プラザ	千葉県白井市	信託受益権	454	489
13103	fab南大沢	東京都八王子市	信託受益権	3,744	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	2,880
13202	二トリ土浦店(底地)	茨城県土浦市	信託受益権	1,007	1,100
13203	二トリ今市店(底地)	栃木県日光市	信託受益権	368	411

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	マックスバリュ桔梗が丘東店(底地)	三重県名張市	信託受益権	483	554
16101	tonarie南千里	大阪府吹田市	信託受益権	7,389	11,100
16102	tonarie清和台	兵庫県川西市	信託受益権	3,166	3,380
16103	tonarie大和高田	奈良県大和高田市	信託受益権	8,083	8,130
16104	tonarie桐・美木多	大阪府堺市	信託受益権	6,771	7,210
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	1,550
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	1,110
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	① 702 ② 29
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	578
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	721
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	303
18101	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	信託受益権	4,572	4,190
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	4,010
18202	ユニクロ春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	601	685
18203	Avail.しまむら春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	874	1,130
18204	au-SoftBank春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	145	162
18205	くら寿司春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	264	306
18206	ドコモショップ春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	163	183
18207	こんぴら丸春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	239	266
18208	ワンカルピ春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	239	266
18209	資さん春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	405	423
18210	ナフコ春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	2,666	3,500
18211	ケーズデンキ春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	1,506	1,880
19101	フジグランナタリー	広島県廿日市市	信託受益権	3,848	4,190
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	2,460
39101	支倉メディカルビル	宮城県仙台市	信託受益権	1,410	1,480
合 計				70,377	79,691

(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シローより無償取得した建物をいいます。以下同じです。）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、「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。

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15期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日				第16期 自 2024年8月1日 至 2025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5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
13101	あすみが丘プランニューモール	30	99.7	249	10.0	29	99.6	268	9.6
	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	0.8	4	100.0	20	0.7
13103	fab南大沢	12	92.5	24	1.0	12	92.5	147	5.3
13201	ケーズデンキおゆみ野店(底地)	1	100.0	70	2.8	1	100.0	70	2.5
13202	ニトリ土浦店(底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
13203	ニトリ今市店(底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
15101	ヨシヅヤYストア西春店 (注6)	－	－	93	3.8	－	－	－	－
15201	マックスパリュ桔梗が丘東店 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
16101	tonarie南千里	45	99.6	331	13.3	44	100.0	443	15.9
16102	tonarie清和台	31	99.1	173	7.0	31	99.1	177	6.4
16103	tonarie大和高田	66	100.0	212	8.6	62	97.9	377	13.5
16104	tonarie樺・美木多	31	100.0	261	10.5	31	100.0	270	9.7
16201	ラ・ムー北津守店(底地)	1	100.0	38	1.5	1	100.0	38	1.4
16202	ケーズデンキ西神戸店(底地)	1	100.0	62	2.5	1	100.0	62	2.2
16203	山陽マルナカ水谷店(底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
16204	TSUTAYA堺南店(底地) (注6)	－	－	17	0.7	－	－	－	－
16205	ライフ大仙店(底地) (注6)	－	－	58	2.3	－	－	－	－
16206	トライアル近江八幡店(底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
16207	クスリのアオキ斑鳩店(底地) (注4)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
16208	ドラッグユタカ向日上植野店 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
16209	ウエルシア尼崎武庫元町店(底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
16210	ココカラファイン寝屋川公園店 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
16211	ENEOS伊川谷SS店(底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
16212	ゲオ彦根高宮店(底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
18101	シュロアモール長嶺	24	100.0	185	7.4	24	100.0	191	6.8
18201	ミスターマックス春日(底地)	1	100.0	84	3.4	1	100.0	84	3.0
18202	ユニクロ春日(底地)	1	100.0	13	0.6	1	100.0	13	0.5
18203	Avail.しまむら春日(底地)	1	100.0	23	0.9	1	100.0	23	0.9
18204	au-SoftBank春日(底地)	1	100.0	3	0.2	1	100.0	3	0.1
18205	くら寿司春日(底地)	1	100.0	7	0.3	1	100.0	7	0.3

物件 番号	不動産等の名称	第15期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日				第16期 自 2024年8月1日 至 2025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	0.2	1	100.0	4	0.2
18207	こんぴら丸春日(底地)	1	100.0	6	0.3	1	100.0	6	0.2
18208	ワンカルビ春日(底地)	1	100.0	6	0.3	1	100.0	6	0.2
18209	資さん春日(底地)	1	100.0	10	0.4	1	100.0	10	0.4
18210	ナフコ春日(底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
18211	ケーズデンキ春日(底地)	1	100.0	37	1.5	1	100.0	37	1.3
19101	フジグランナタリー	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
19201	ケーズデンキ倉敷店(底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
39101	支倉メディカルビル	6	100.0	8	0.4	6	100.0	50	1.8
	合 計	279	99.8	2,485	100.0	273	99.7	2,794	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、バススルー型マスターリース契約を締結している物件については、エンドテナントとの賃貸借契約の総数を記載しています。ただし、「フジグランナタリー」については、株式会社フジと一棟貸しの賃貸借契約を締結しているため、当該賃貸借契約の数を記載しています。

(注2) 「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) 「クスリのアオキ斑鳩店(底地)」は株式会社クスリのアオキ及び株式会社イカリトンボの2社の借地人と事業用定期借地権設定契約が締結されており、各数値は2社の借地人に係る数値を合算して記載しています。

(注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。

(注6) 「ヨシヅヤYストア西春店」、「TSUTAYA堺南店 (底地)」及び「ライフ大仙店 (底地)」は、2024年6月27日付で譲渡しています。そのため、当該物件に係る第15期及び第16期の「テナント総数 (期末時点)」及び「稼働率 (期末時点)」は算出しておらず、また、第15期の「不動産賃貸事業収益 (期間中)」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」は、第15期において本投資法人が保有していた期間に対応する数値を記載しています。

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)
			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	4,262,600	4,262,600	(注2)
合 計		4,262,600	4,262,600	

(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例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

当期末現在の保有資産に関して、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの(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
tonarie南千里	大阪府吹田市	リニューアル工事 (2期)	自：2025 年 1 月 至：2025 年 4 月	206	10	10
あすみが丘プラン ニューモール	千葉県千葉市	屋上駐車場全面防水 工事	自：2025 年 2 月 至：2025 年 4 月	81	－	－

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)は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目 的	期間	工事金額(百万円)
tonarie南千里	大阪府吹田市	リニューアル工事 (1期)	自：2024 年 9 月 至：2025 年 1 月	95

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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
		自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	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
当期首積立金残高	(百万円)	152	121	136	153	105
当期積立額	(百万円)	11	15	21	20	21
当期積立金取崩額	(百万円)	41	－	5	67	－
次期繰越額	(百万円)	121	136	153	105	127

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15期 自 2024 年 2 月 1 日 至 2024 年 7 月 31 日	第16期 自 2024 年 8 月 1 日 至 2025 年 1 月 31 日
資産運用報酬(注)	137,799	141,787
資産保管報酬	3,658	3,706
一般事務委託報酬	12,573	11,709
役員報酬	5,400	5,400
公租公課	20,539	7,780
その他費用	48,879	44,333
合 計	228,851	214,717

(注)「資産運用報酬」には、上記金額のほか、第15期において、個々の投資不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬が70,290千円、個々の投資不動産の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る報酬が41,500千円あります。なお、第16期には該当事項はありません。

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	当期首 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	株式会社みずほ銀行	2021年 8月3日	687,000	687,000	0.755	2025年 7月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社横浜銀行		450,000	450,000					
	株式会社三井住友銀行		400,000	400,000					
	三井住友信託銀行株式会社		400,000	400,000					
	株式会社あいち銀行		300,000	300,000					
	株式会社りそな銀行		250,000	250,000					
	株式会社みなと銀行		200,000	200,000					
	みずほ信託銀行株式会社		200,000	200,000					
	株式会社三井住友銀行	2021年 8月3日	500,000	500,000	0.855	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					

区分	借入先	借入日	当期首 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	株式会社みずほ銀行	2021年 8月3日	737,000	737,000	0.905	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					
	株式会社福岡銀行	2022年 1月31日	990,000	—	0.703	2025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	—					
	株式会社みずほ銀行		271,000	—					
	株式会社千葉銀行		250,000	—					
	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	0.755	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	540,000					
	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					
	株式会社みずほ銀行		177,000	177,000					
	株式会社みなと銀行		125,000	125,000					
	株式会社三井住友銀行	2022年 1月31日	882,500	882,500	0.855	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	0.905	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	1,000,000	0.805	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	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		750,000	750,000					
	株式会社福岡銀行		715,000	715,000					
	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					
	株式会社福岡銀行	2023年 1月31日	715,000	715,000	0.855	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					

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	2023年 1月31日	882,500	882,500	0.955	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					
	株式会社みずほ銀行	2024年 1月31日	393,700	393,700	0.605	2025年 7月31日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	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					
	株式会社あいち銀行	2024年 1月31日	600,000	600,000	0.655	2026年 7月31日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社百五銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行		393,700	393,700					
	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					
	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	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					
	株式会社千葉銀行		－	250,000					
	株式会社みずほ銀行		－	171,000					
	株式会社みなと銀行		－	125,000					
	株式会社SBI新生銀行		－	100,000					
長期借入金小計			33,091,000	33,091,000					
合 計			33,091,000	33,091,000					

(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
該当事項はありません。

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
該当事項はありません。

(2)その他
投信法第201条第2項に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引については、東京共同会計事務所
所にその調査を委託しています。第16期において調査対象となった取引は金利スワップ取引1件であり、当該取引については、東京共同会計事務所から合意された手続実施結果報告書を受領しています。
なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品若しくは金融指標の種類、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関することについての調査を委託しています。
また、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

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	309,949	中部電力ミライズ株式会社	170,247	54.9
		株式会社 CDエナジーダイレクト	78,228	25.2
管理業務費	277,880	株式会社エスコンプロパティ (注2)	182,343	65.6

(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4,646千円あります。

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
該当事項はありません。
(2)投資法人役員会
当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の主な概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
2024年9月13日	資産運用委託業務報酬に関する覚書締結の件	資産運用委託契約に規定する運用報酬の料率について合意しました。

(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) (2024年7月31日)	当 期 (2025年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,412,756	2,727,886
信託現金及び信託預金	3,466,739	3,830,889
営業未収入金	105,304	67,147
前払費用	85,872	82,564
未収消費税等	170,625	—
その他	26,139	—
流動資産合計	6,267,438	6,708,488
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	14,154,848	14,335,854
減価償却累計額	△1,282,888	△1,482,949
信託建物(純額)	12,871,959	12,852,904
信託構築物	140,530	140,530
減価償却累計額	△38,869	△42,611
信託構築物(純額)	101,660	97,918
信託工具、器具及び備品	62,226	63,367
減価償却累計額	△26,618	△32,616
信託工具、器具及び備品(純額)	35,608	30,751
信託土地	57,385,910	57,385,910
信託建設仮勘定	5,000	10,485
有形固定資産合計	70,400,138	70,377,970
無形固定資産		
商標権	394	341
無形固定資産合計	394	341
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	92,057	76,943
繰延税金資産	18	7
投資その他の資産合計	102,075	86,951
固定資産合計	70,502,609	70,465,262
資産合計	76,770,047	77,173,751

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2024年7月31日)	当 期 (2025年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	146,747	262,536
1年内返済予定の長期借入金	5,964,700	11,375,700
未払金	37,760	64,703
未払費用	164,784	168,738
未払法人税等	990	684
未払消費税等	—	99,066
前受金	343,186	409,120
預り金	35,154	2,755
流動負債合計	6,693,322	12,383,305
固定負債		
長期借入金	27,126,300	21,715,300
信託預り敷金及び保証金	2,607,150	2,648,277
固定負債合計	29,733,450	24,363,577
負債合計	36,426,772	36,746,882
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(△)	1,169,446	1,253,039
剰余金合計	1,169,446	1,253,039
投資主資本合計	40,343,275	40,426,868
純資産合計	※1 40,343,275	40,426,868
負債純資産合計	76,770,047	77,173,751



Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (自 2024 年 2 月 1 日 至 2024 年 7 月 31 日)	当 期 (自 2024 年 8 月 1 日 至 2025 年 1 月 31 日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	2,209,054	2,408,141
その他賃貸事業収入	※1	276,621	386,099
不動産等売却益	※2	563,532	－
営業収益合計		3,049,207	2,794,240
営業費用			
賃貸事業費用	※1	972,252	1,140,323
不動産等売却損	※3	535,410	－
資産運用報酬		137,799	141,787
資産保管手数料		3,658	3,706
一般事務委託手数料		12,573	11,709
役員報酬		5,400	5,400
公租公課		20,539	7,780
その他営業費用		48,879	44,333
営業費用合計		1,736,513	1,355,040
営業利益		1,312,693	1,439,199
営業外収益			
受取利息		26	492
未払分配金除斥益		522	2,129
還付加算金		－	372
営業外収益合計		548	2,994
営業外費用			
支払利息		101,609	139,474
融資関連費用		36,170	49,073
投資口交付費		5,306	－
営業外費用合計		143,086	188,547
経常利益		1,170,155	1,253,646
税引前当期純利益		1,170,155	1,253,646
法人税、住民税及び事業税		994	759
法人税等調整額		△15	11
法人税等合計		979	770
当期純利益		1,169,176	1,252,875
前期繰越利益		270	164
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,169,446	1,253,039



Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2024年2月1日 至 2024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	38,107,208	1,136,067	1,136,067	39,243,276	39,243,276
当期変動額					
新投資口の発行	1,066,620	－	－	1,066,620	1,066,620
剰余金の配当	－	△1,135,797	△1,135,797	△1,135,797	△1,135,797
当期純利益	－	1,169,176	1,169,176	1,169,176	1,169,176
当期変動額合計	1,066,620	33,379	33,379	1,099,999	1,099,999
当期末残高	※1 39,173,828	1,169,446	1,169,446	40,343,275	40,343,275

当期(自 2024年8月1日 至 2025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	1,169,446	1,169,446	40,343,275	40,343,275
当期変動額					
剰余金の配当	－	△1,169,282	△1,169,282	△1,169,282	△1,169,282
当期純利益	－	1,252,875	1,252,875	1,252,875	1,252,875
当期変動額合計	－	83,593	83,593	83,593	83,593
当期末残高	※1 39,173,828	1,253,039	1,253,039	40,426,868	40,426,868

(継続企業の前提に関する注記)

前期(ご参考) 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	当 期 自 2024年8月1日 至 2025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 2024年2月1日 至 2024年7月31日	当 期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～64年 構築物 9年～63年 工具、器具及び備品 2年～10年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～64年 構築物 9年～63年 工具、器具及び備品 2年～10年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 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 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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24,045千円です。	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。

	前期(ご参考) 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	当 期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
4. ヘッジ会計の方法	(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。 (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 (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。 (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。	(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。 (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 (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。 (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。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金 (2)控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(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 (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。

(貸借対照表に関する注記)

(単位：千円)

	前期(ご参考) 2024年7月31日	当期 2025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) 自 2024 年 2 月 1 日 至 2024 年 7 月31 日	当 期 自 2024 年 8 月 1 日 至 2025 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	1,078,846	1,298,136
地代収入	805,263	727,942
共益費収入	128,464	158,029
その他の賃貸収入	196,479	224,033
計	2,209,054	2,408,141
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	257,136	356,777
その他の収入	19,484	29,321
計	276,621	386,099
不動産賃貸事業収益合計	2,485,675	2,794,240
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	221,747	277,880
信託報酬	9,167	10,164
水道光熱費	261,186	357,317
損害保険料	13,307	9,870
修繕費	44,375	63,493
公租公課	209,851	199,096
減価償却費	201,191	209,799
その他賃貸事業費用	11,425	12,701
不動産賃貸事業費用合計	972,252	1,140,323
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	1,513,422	1,653,917
※2. 不動産等売却益の内訳		
TSUTAYA堺南店（底地）		
不動産等売却収入	974,780	—
不動産等売却原価	955,939	—
その他売却費用	5,332	—
不動産等売却益	13,507	—
ライフ大仙店（底地）		
不動産等売却収入	3,325,220	—
不動産等売却原価	2,758,189	—
その他売却費用	17,006	—
不動産等売却益	550,024	—

	前期(ご参考) 自 2024 年 2 月 1 日 至 2024 年 7 月31 日	当 期 自 2024 年 8 月 1 日 至 2025 年 1 月31 日
※3. 不動産等売却損の内訳		
ヨシツヤストア西春店		
不動産等売却収入	4,000,000	—
不動産等売却原価	4,510,143	—
その他売却費用	25,266	—
不動産等売却損	535,410	—

(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) 自 2024 年 2 月 1 日 至 2024 年 7 月31 日	当 期 自 2024 年 8 月 1 日 至 2025 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) 2024年7月31日	当 期 2025年1月31日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	18	7
繰延税金資産合計	18	7
(繰延税金資産の純額)	18	7

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) 2024年7月31日	当 期 2025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	0.06	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08	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 2024年2月1日 至 2024年7月31日	当 期 自 2024年8月1日 至 2025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 2024年2月1日 至 2024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 4. 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

2024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	5,964,700	5,964,700	－
(2)長期借入金	27,126,300	27,156,060	29,760
負債合計	33,091,000	33,120,760	29,760
(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
			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	1,876,600	1,876,600	(※2)	－
合 計			1,876,600	1,876,600		

- (※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	5,964,700	12,725,700	7,559,000	4,965,000	1,876,600	－
合 計	5,964,700	12,725,700	7,559,000	4,965,000	1,876,600	－

当期(自 2024年8月1日 至 2025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 4. 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1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1)1年内返済予定の長期借入金	11,375,700	11,375,700	－
(2)長期借入金	21,715,300	21,755,207	39,907
負債合計	33,091,000	33,130,907	39,907
(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
			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	4,262,600	4,262,600	(※2)	－
合 計			4,262,600	4,262,600		

- (※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	11,375,700	9,600,700	7,852,000	1,876,600	2,386,000	－
合 計	11,375,700	9,600,700	7,852,000	1,876,600	2,386,000	－

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自 2024年2月1日 至 2024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	
69,470,886	929,252	70,400,138	78,250,500

- (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、tonarie大和高田（準共有持分50％）等4物件（合計9,288,578千円）の取得によるものであり、主な減少額は、ヨシヅヤストア西春店等3物件（合計8,224,272千円）の譲渡及び減価償却費(201,191千円)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 2024年8月1日 至 2025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	
70,400,138	△22,168	70,377,970	79,691,800

- (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、tonarie南千里等の資本的支出（合計187,630千円）によるものであり、主な減少額は、減価償却費（209,799千円）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 2024年2月1日 至 2024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	134,649	営業未払金	39,534
	中電不動産株式会社	不動産業	被所有2.4	不動産信託受益権の購入	4,058,000	－	－
				投資口割当(注4)	1,066,620	－	－
	株式会社 日本エスコン	不動産業	被所有4.7	不動産信託受益権の売却	8,300,000	－	－
				賃貸収入等	1,467,346	営業未収入金	66,460
						前受金	191,380
						信託預り敷金及び保証金	1,158,747
	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	156,308	営業未払金	28,025
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	－	－	－	1年内返済予定の長期借入金	498,000
						長期借入金	2,602,000

- (注1) 取引条件の決定については、市場の勢勢に基づいて、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。なお、不動産信託受益権の売却取引においては、複数の譲渡候補先への打診を行った上で公正な競争入札を実施した結果、日本エスコンから最高提示額を受けたことから、譲渡先として同社を選定しています。
(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1,558千円あります。
(注4) 本投資法人が行った第三者割当による新投資口の発行（8,700口）を中電不動産が1口122,600円で引き受けたものです。なお、1口当たりの発行価額は、本投資法人役員会における新投資口の発行決議日の直前営業日である2024年5月30日の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値122,600円としています。

当期(自 2024年8月1日 至 2025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	170,247	営業未払金	30,483
	株式会社 日本エスコン	不動産業	被所有 4.7	賃貸収入等	1,562,072	営業未収入金	52,326
						前受金	235,507
						信託預り敷金 及び保証金	1,056,957
	株式会社 エスコプロパティ (注3)	不動産管理 業務等	－	不動産管理 委託報酬等	182,343	営業未払金	27,474
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	－	－	－	1年内返済予定 の長期借入金	1,248,000
						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4,646千円あります。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期(ご参考) 自 2024 年 2 月 1 日 至 2024 年 7 月31日	当 期 自 2024 年 8 月 1 日 至 2025 年 1 月31日
1口当たり純資産額	111,857円	112,089円
1口当たり当期純利益	3,299円	3,474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 2024 年 2 月 1 日 至 2024 年 7 月31日	当 期 自 2024 年 8 月 1 日 至 2025 年 1 月31日
当期純利益	(千円)	1,169,176	1,252,875
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)	1,169,176	1,252,875
期中平均投資口数	(口)	354,404	360,667

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考)(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2024年8月1日 至 2025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、2025年3月17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ました。

なお、取得予定先である日本エスコンは投信法に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、投信法に基づき、2025年3月17日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

また、日本エスコンは本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、日本エスコンとの間で資産の取得を行うに当たり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

物件名称	コーナンtonarie大和高田店（底地）
特定資産の種類	不動産信託受益権
アセットタイプ	商業施設
所在地	奈良県大和高田市
取得予定日	2025年4月1日
取得予定先	株式会社日本エスコン
取得予定価格（注1）	1,145百万円
鑑定評価額（注2）	1,170百万円（価格時点：2025年2月28日）

(注1) 「取得予定価格」は、取得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取得に要する諸費用を含みません。

(注2) 鑑定評価額の詳細については、2025年3月17日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（コーナンtonarie大和高田店（底地）」をご参照ください。

2. 資金の借入れについて

本資産運用会社は、上記「1. 資産の取得について」に記載の取得予定資産の取得資金及び関連費用に充当することを目的として、2025年3月17日付で以下の資金の借入れについて決定し、本投資法人は、同日付で個別貸付契約を締結しました。

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	1,160	基準金利 (全銀協1ヶ月 日本円TIBOR) +0.20%	2025年 4月1日	2026年 1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 2024年2月1日 至 2024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(注3)
不動産等売却収入	8,300,000	563,532
水道光熱費収入(注2)	257,136	257,136
その他	－	2,228,538
合 計	8,557,136	3,049,207

(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。
(注3) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号) 第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

当期(自 2024年8月1日 至 2025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)	356,777	356,777
その他	－	2,437,462
合 計	356,777	2,794,240

(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 2024年2月1日 至 2024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 2024年8月1日 至 2025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 2024年2月1日 至 2024年7月31日	当 期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	43,596	63,561
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	63,561	54,735
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 2024 年 2 月 1 日 至 2024 年 7 月31 日	当 期 自 2024 年 8 月 1 日 至 2025 年 1 月31 日
Ⅰ. 当期末処分利益	1,169,446,652円	1,253,039,792円
Ⅱ. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,169,282,414円 (3,242円)	1,252,957,158円 (3,474円)
Ⅲ. 次期繰越利益	164,238円	82,634円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針に従い、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である1,169,282,414円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針に従い、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である1,252,957,158円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。



Ⅶ 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2025 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

指 定 社 員 公 認 会 計 士
業務執行社員

西川 賢治
古嶋 雅弘

< 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2024年8月1日から2025年1月31日までの第16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。

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



Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

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。
- 経営者が継続企業を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

	前 期		当 期	
	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
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	1,170,155		1,253,646	
減価償却費	201,410		209,853	
投資口交付費	5,306		－	
受取利息	△26		△492	
支払利息	101,609		139,474	
営業未収入金の増減額(△は増加)	△49,756		38,157	
未収消費税等の増減額(△は増加)	△170,625		170,625	
前払費用の増減額(△は増加)	2,872		3,307	
長期前払費用の増減額(△は増加)	42,592		15,113	
営業未払金の増減額(△は減少)	45,316		115,789	
未払金の増減額(△は減少)	△36,404		29,691	
未払費用の増減額(△は減少)	△592		3,578	
未払消費税等の増減額(△は減少)	△27,080		99,066	
前受金の増減額(△は減少)	12,146		65,934	
信託有形固定資産の売却による減少額	8,224,272		－	
その他	8,415		△6,259	
小計	9,529,610		2,137,485	
利息の受取額	26		492	
利息の支払額	△101,372		△139,097	
法人税等の支払額	△680		△1,065	
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,427,583		1,997,814	
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	△9,354,715		△187,630	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	400,363		70,403	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△290,342		△29,276	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,244,695		△146,503	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入	－		2,386,000	
長期借入金の返済による支出	－		△2,386,000	
投資口の発行による収入	1,061,313		－	
分配金の支払額	△1,135,197		△1,172,030	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△73,884		△1,172,030	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	109,004		679,280	
現金及び現金同等物の期首残高	5,770,490		5,879,495	
現金及び現金同等物の期末残高	5,879,495	※1	6,558,775	

(重要な会計方針に関する注記)(参考情報)

	前 期 自 2024 年 2 月 1 日 至 2024 年 7 月 31 日	当 期 自 2024 年 8 月 1 日 至 2025 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 2024 年 2 月 1 日 至 2024 年 7 月 31 日	当 期 自 2024 年 8 月 1 日 至 2025 年 1 月 31 日
現金及び預金	2,412,756	2,727,886
信託現金及び信託預金	3,466,739	3,830,889
現金及び現金同等物	5,879,495	6,558,775

Portfolio Data

ポートフォリオデータ (2025年1月31日現在)

▶ポートフォリオサマリー

取得物件数 **37** 物件取得価格の合計 **703** 億円鑑定評価額の合計 **796** 億円稼働率 **99.7** %償却前鑑定
NOI利回り **5.8** %償却後鑑定
NOI利回り **5.2** %賃貸借
残存年数 **8.4** 年

▶ポートフォリオマップ



※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。

ESG Report ESGレポート

E 環境 環境目標を新たに設定 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 0.0588	2023年 0.0605	2030年 目標 0.0530

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 174.3	2023年 167.7	2030年 目標 156.9

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 0.732	2023年 0.766	2030年 目標 0.732

^{*} 各数値の集計期間は、毎年1月～12月とし、集計対象は各集計期間において本投資法人が保有する土地建物物件のうち、データの入手が可能な物件のみとしています。

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。



ひとやすみカフェ(tonarie清和台)



地域4団体コンサート(tonarie大和高田)



クリスマスキッズ撮影会(tonarie南千里)

G ガバナンス

第16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%/8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%/4回
投資運用委員会	6名+1名 [*]	100%/7回

^{*} コンプライアンス・オフィサー



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、2024年10月に2024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、分配金等の支払調書には、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。

支払調書

^{*} 配当金に関する支払調書

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