



ES CON

JAPAN

REIT

第9期 資産運用報告

2021年2月1日～2021年7月31日



9th Financial Highlights

第9期 決算ハイライト (2021年2月1日～2021年7月31日)

1口当たり分配金	第10期予想分配金	第11期予想分配金
3,538 円	3,565 円	3,570 円
営業収益 1,910 百万円	営業利益 1,094 百万円	当期純利益 1,001 百万円
総資産 56,061 百万円	純資産 29,440 百万円	1口当たり純資産 104,037 円

Contents

決算ハイライト	2	Ⅵ 金銭の分配に係る計算書	45
投資主の皆様へ	3	Ⅶ 独立監査人の監査報告書	46
トップインタビュー	4	Ⅷ キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	48
スポンサーサポート	8	ポートフォリオ	
ESGレポート	10	取得資産一覧	50
Ⅰ 資産運用報告	12	ポートフォリオサマリー	51
Ⅱ 貸借対照表	30	ポートフォリオマップ	51
Ⅲ 損益計算書	32	保有物件一覧	52
Ⅳ 投資主資本等変動計算書	33	投資主インフォメーション	58
Ⅴ 注記表	34		



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
株式会社エスコアセットマネジメント 代表取締役社長

大森 利



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。

本投資法人はこの度、第9期(2021年2月1日～2021年7月31日)の決算を無事終えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご理解とご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

2021年7月期は、前期、前々期に引き続き新型コロナウイルス感染拡大の影響下、政府による3度目及び4度目の緊急事態宣言下での運用となりました。

このような状況下、本投資法人の運用資産においては、底地・暮らし密着型商業施設の強みである安定性が発揮され、投資口価格も順調に推移してまいりました。結果的に、1口当たり分配金は3,538円と、前回予想に対し46円増額をさせていただくことができました。

また、2021年8月には2回目の公募増資を行い、商業施設3物件、底地8物件の計11物件を取得し、合計38物件、資産規模696億円へと成長することができました。

ESGへの取り組みにつきましても、商業施設の地域における役割を意識した取組みが評価され、2021年7月にあすみが丘プランニューモールにおいて、DBJ Green Building認証を取得することができました。すでに認証を取得している4物件に加えて、今回のDBJ Green Building認証取得は5件目となります。本投資法人は今後も商業施設の運営を通じた社会貢献を推進してまいります。

依然として不透明な事業環境が続いておりますが、本投資法人は、投資主の皆様からの信頼とご期待に応えられるよう、今後も商業施設の堅実な運用を推進していく所存ですので、引き続き、投資主の皆様をはじめステークホルダーの皆様のご支援・ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。





Q コロナ禍での保有資産への影響について教えてください。

A 2021年7月期も引き続きコロナ禍にありましたが、エスコンジャパンリート投資法人の主要な保有資産である、底地と暮らし密着型商業施設においては、引き続きキャッシュフローが安定しており、予想分配金を着実に上回る実績(46円、約1.3%増)とすることができました。この安定性を創出している1つ目の理由は「底地」にあります。

本投資法人の保有する底地の借地人の9割は上場会社であり、その業種も、食品スーパー、家電、ホームセンター、ドラッグストア等、コロナの影響を受け難いテナント構成であることから、解約や地代の減額なども発生しておりません。

昨今、これを背景として底地に注目が集まり、競合する買い手が増加傾向にありますが、本投資法人は上場以来、暮らし密着型商業施設と底地に注目したリートとしての実績とスポンサーサポートの強みを活かして、2021年8月には8件もの底地を新規取得できました。この新規取得により底地の賃貸借残存期間の平均は2021年1月期末12.6年から、2021年8月時点13.6年と伸長し、更に長期安定性を高めることができたものと考えております。

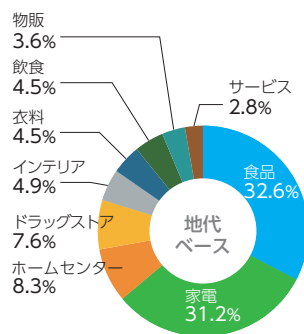
■ 底地のテナント構成 (2021年8月31日現在)

賃借人が非上場会社の底地物件

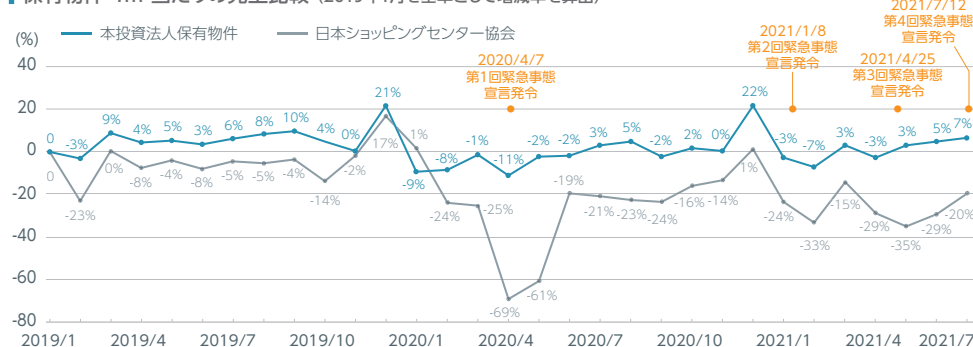
- 1 TSUTAYA堺南店 (物販)
- 2 ワンカルビ春日 (飲食)
- 3 こんぴら丸春日 (飲食)
- 4 トライアル近江八幡店 (食品)
- 5 ドラッグユタカ向日上植野店 (ドラッグストア)
- 6 イカリトンボ斑鳩店 (サービス)

賃借人が上場会社の底地物件

- 1 ラ・ムー北津守店 (食品)
- 2 山陽マルナカ水谷店 (食品)
- 3 ライフ太田店 (食品)
- 4 マックスバリュ桂塚丘東店 (食品)
- 5 ミスターマックス春日 (食品)
- 6 ケーズデンキおゆみ野店 (家電)
- 7 ケーズデンキ西神戸店 (家電)
- 8 ケーズデンキ倉敷店 (家電)
- 9 ケーズデンキ春日 (家電)
- 10 ヤマダ電機テックランド札幌白石店 (家電)
- 11 ナフコ春日 (ホームセンター)
- 12 クスリのアオキ斑鳩店 (ドラッグストア)
- 13 ウエルシア武庫元町店 (ドラッグストア)
- 14 ココカラファイン寝屋川公園店 (ドラッグストア)
- 15 コトリ土浦店 (インテリア)
- 16 コトリ今市店 (インテリア)
- 17 ユニクロ春日 (衣料)
- 18 Availしまむら春日 (衣料)
- 19 くら寿司春日 (飲食)
- 20 資さん春日 (飲食)
- 21 マクドナルド (あすみが丘) (飲食)
- 22 スシロー (あすみが丘) (飲食)
- 23 ゲオ彦根高宮店 (物販)
- 24 au・SoftBank春日 (サービス)
- 25 ドコモショップ春日 (サービス)
- 26 ENEOS伊川谷SS店 (サービス)



■ 保有物件[※]1m²当たりの売上比較 (2019年1月を基準として増減率を算出)

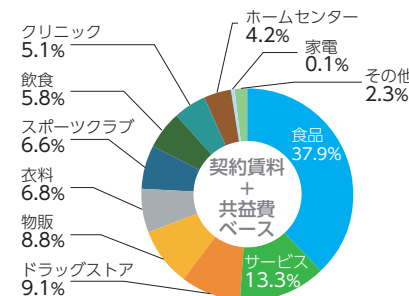


※ [保有物件]は本投資法人が保有している取得済資産のうち、売上高を開示可能な物件群のみを対象としています。

(出所)一般社団法人日本ショッピングセンター協会 SC販売統計調査報告

商業施設のテナント構成

(2021年8月31日現在)



2つ目の理由は「暮らし密着型商業施設」です。長引くコロナ禍においても、エスコンジャパンリート投資法人の商業施設の売上はコロナ禍前とほぼ変わらぬ売上を維持しております。これは、本投資法人の商業施設が食品スーパー、ドラッグストアなどを中心とした生活に欠かすことのできないコロナ耐性とEコマース耐性の両面を併せ持つテナント構成であることが要因の1つであると言えます。

また、コロナ禍においても本投資法人の運用資産には、スポンサーの開発力やリーシング力を活かした成長余力があると見ています。

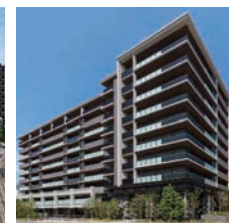
例えば、スポンサーが一体開発プロジェクトとして本投資法人の運用資産である「tonarie大和高田」の商業施設の隣接地に分譲マンション「レ・ジェイド大和高田駅前」(総戸数205戸)を開発した事例などが挙げられます。

「レ・ジェイド大和高田駅前」は本年5月に入居が開始いたしました。駅直結の利便性と隣接するマンションからの集客により「tonarie大和高田」の売上増加が期待できます。

更に、商業施設の特徴とも言えますが、空き区画のダウンタイムを極力抑えるべく、コロナ禍で空いた区画を活用してイベントや催事などを開催することで、施設の活性化とともに、集客・収益アップにつなげることができています。



写真左: tonarie大和高田、レ・ジェイド大和高田駅前



写真右: レ・ジェイド大和高田駅前外観



写真左: tonarie大和高田



写真右: あすみが丘プランニューモール

写真左: tonarie大和高田

写真右: あすみが丘プランニューモール



Q 2021年8月に実施した公募増資について教えてください。

A 今回第2回公募増資により約100億円を調達し、11物件176億円の物件を購入したことにより、エスコンジャパンリート投資法人の資産規模は、38物件696億円に拡大いたしました。取得した物件はスポンサー開発物件を中心とした暮らし密着型商業施設3物件、底地8物件です。

この公募増資により、1口当たり分配金及び1口当たり純資産額 (NAV) についても着実に成長を実現することができました。巡航ベースでの1口当たり分配金は、0.9%の成長となることを予想しております。

また、物件取得のための新規借入においても、LTV水準は公募前とほぼ同水準を維持しており、借入期間の長期化と返済期日の分散化を図ることができました。

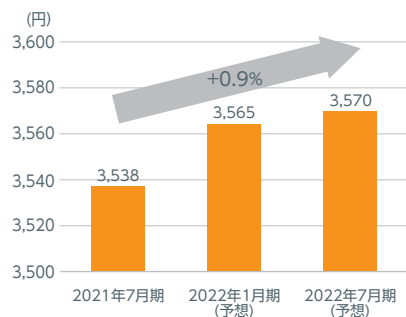
■ オファリング概要

発行決議日	2021年7月9日
条件決定日	2021年7月19日
払込日	2021年8月2日
発行口数	68,985口
発行価格	145,282円
発行総額	約100億円

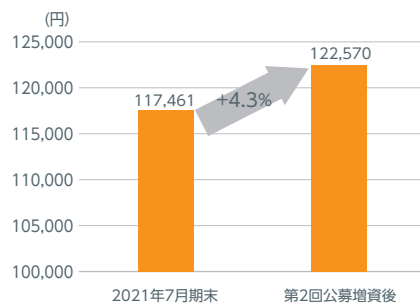
■ 新規取得資産の概要

	新規取得資産	ポートフォリオ合計
取得価格	176億円	696億円
鑑定評価額	180億円	749億円
物件数	11物件	38物件
稼働率	99.8%	99.6%
鑑定NOI利回り	5.0%	5.1%

■ 1口当たり分配金



■ 1口当たりNAV



■ 暮らし密着型商業施設3物件

スポンサー開発物件を中心とした物件取得によるポートフォリオ強化



■ 底地8物件

スポンサー開発の優良かつ安定性の高い底地が大宗を占める



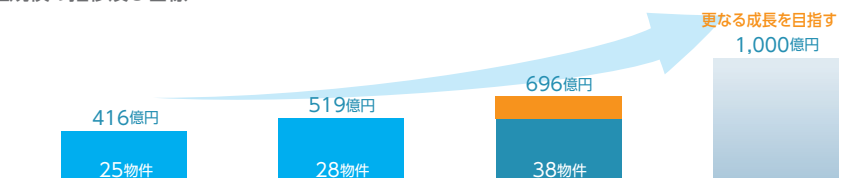
Q 今後の運用方針を教えてください。

A エスコンジャパンリート投資法人はスポンサー及びサポート会社との連携を深めながら、中期目標である資産規模1,000億円への成長を目指しております。

この1,000億円を見据えるなかで、投資法人規約及び運用ガイドラインの変更を検討しております。本投資法人の資産運用の強みを活かした物件カテゴリーの明確化や、より早期に規模を拡大し投資主価値の向上を目指すために、現状50%ずつを目処としてきた底地・土地建物比率の見直しを行うこと等を予定しております。

投資方針の変更により、外部成長スピードの促進及び内部成長力の向上を目指し、長期的な投資主価値向上を図ってまいります。

■ 資産規模の推移及び目標





スポンサーサポート

スポンサー及びサポート会社との連携

2021年4月5日に日本エスコンの第三者割当増資が実行され、中部電力は日本エスコンの議決権の51.5%を保有することとなり、エスコンジャパンリート投資法人のスポンサーである日本エスコンは、中部電力の連結子会社となりました。

	情報提供	優先買取権 及び優先 交渉権付与	ウェア ハウジング	再開発 サポート	環境配慮 技術等	PMBM 業務	リーシング サポート	人的 サポート	セイル ポート 出資	シンボル マークの 使用許諾
日本エスコン	●	●	●	●	—	●	●	●	●	●
中部電力	●	—	—	—	●	●	—	—	—	●
中電不動産	●	—	●	—	●	●	●	●	●	●

スポンサー及びサポート会社からのサポート内容

スポンサーサポート契約
 ・4.8%のセイルポート出資
 ・優先交渉権付与



本投資法人が想定するメリット			
資産規模 1,000億円に 向けた成長支援	水道光熱費削減 等の中部電力 グループのオペ レーションの活用	信用力及び 資金調達力の 向上	ESGの 取組み強化

スポンサーグループに想定されるシナジー		
「新しい コミュニティの形」 の実現	都心・駅前 大型再開発	大型 まちづくり

*2021年4月5日に第三者割当増資が実行され、中部電力は日本エスコンの議決権の51.5%(2020年12月末日現在の議決権総数を基として見込まれる割合)を保有する、本資産運用会社の親会社の更なる親会社(特定関係法人)となりました。

スポンサー会社の事業事例

つくば(茨城県つくば市)プロジェクト(つくば駅前 商業・マンションエリア周辺一体開発)

- 駅前の大規模商業施設 西武筑波店が2017年2月に、イオンつくば駅前店が2018年1月に閉店するなど、駅周辺の新たな街づくりや活性化が求められている状況。
- つくばクレオ/Q't(キュート)/MOG(モグ)の3施設を取得し、3施設一体でのつくば駅前開発を推進。商業施設とともに分譲マンション[レ・ジェイドつくばStation Front]など駅前周辺エリアの再開発を行い、地域の活性化、地域の皆様に貢献できる事業を手掛ける。



日本エスコンと中部電力の資本業務提携による取組み状況

- 2021年4月に日本エスコンが中部電力を割当先とする第三者割当増資が実施され、中部電力は日本エスコンの親会社となり、更なるシナジー効果を企図

共同プロジェクトの推進	5プロジェクトを中電不動産と共同事業。中部エリア4件(白壁、白壁II、西一宮、掛川)、近畿エリア1件(吹田市藤白台)、直近では、植物工場の建設運営(静岡県袋井市)や大型まちづくり(名古屋市港区)など新たな領域にも着手
事業エリアの相互補完	2019年3月日本エスコン名古屋支店開設 双方エリア(中部、関西)にて事業を展開
中部電力グループ所有不動産の有効活用	中電不動産が所有する愛知県一宮市における不動産について中電不動産と共同事業を開始
次世代スマートハウス・コネクティッド・ホーム等の共同研究実施	中電不動産と共同事業として予定している大阪府吹田市藤白台(国立循環器病センター跡地)において次世代を見据えた複合開発に着手
日本エスコン開発物件の売却候補	中電不動産へウェアハウジング機能を利用し日本エスコン開発保有物件を売却(2019年9月中電不動産、本投資法人、本資産運用会社の3社間によるサポート契約締結)
人事交流	2019年4月より日本エスコン社員が中電不動産へ出向するほか、中電不動産社員が当社グループへ出向するなど人事交流実施 2019年3月より中部電力から取締役1名が就任 2021年7月1日より中電不動産からエスコンアセットマネジメントに2名出向
独立性の担保	日本エスコンならではのスピードを活かした事業展開継続

日本エスコンと中部電力の共同プロジェクト推進状況



6 静岡県袋井市/植物工場事業

テクノファーム袋井完成イメージ

2021年5月25日、日本エスコンは中部電力及び株式会社スプレッドと植物工場の建設・運営を行う「合同会社TSUNAGU Community Farm」の設立に関する出資者間協定を締結。
 食の「安心・安全」に対する消費者ニーズの高まりや、少子高齢化による農業従事者の減少、異常気象の頻発による不安定な食糧供給といった社会課題の解決に向け、世界最大規模となる1日10トンのレタスを生産できる完全人工光型の自動化植物工場「テクノファーム袋井」の建設を開始する予定。

7 名古屋市港区/第20回アジア競技大会選手村後利用事業

名古屋競馬場跡地で行われるアジア競技大会後の土地を利用した複合開発事業において、中部電力を代表法人とする事業者グループが契約候補事業者に決定。多様な人々がつながり、お互い助け合いながら社会が直面している様々な課題を解決し、共にしあわせをばぐくみ、次世代型のまちづくりを目指す。(中部電力を代表法人とする事業者グループに日本エスコンも参画。日本エスコンは複合商業施設開発を手掛ける予定)



ESGにおけるトップコミットメント

本投資法人は食品スーパーをメインテナントとする駅前のショッピングモールなど日々地域の皆様に使っていただく暮らしに密着した商業施設とその底地への投資を中心としています。

「暮らし密着型商業施設」は少子高齢化が進む日本において、地域コミュニティの中心としての役割だけでなく、自然災害時のインフラとしての機能も担っており、その機能は将来的に更に重要度を増すものと考えております。

不動産の運用者としてのアセットマネジメント会社ができることは数多くありますが、私たちは、商業施設運営のプロフェッショナルとして、環境に対する配慮、社会への貢献及び組織のガバナンス強化におけるサステナビリティ(持続可能性)の向上が投資主価値向上に寄与することを認識し、この重要課題(マテリアリティ)について、日々中長期的な視点で考えながら、企業活動を行ってまいります。

外部認証の取得

本投資法人は、2020年7月の2物件に続けて、2021年2月に2物件、2021年7月に1物件についてDBJ Green Building認証を取得し、合計5物件について認証を取得しております。

物件名	評価ランク	認証取得年月日
tonarie 梅・美木多	2020 〇〇	2020年7月27日
tonarie 大和高田	2020 〇〇	2020年7月27日
tonarie 南千里	2020 〇〇	2021年2月19日
tonarie 清和台	2020 〇〇	2021年2月19日
あすみが丘プランニューモール	2021 〇〇	2021年7月9日

DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しています。認証による評価ランクについては、次のとおり5段階あります。

(five stars) 国内トップレベルの卓越した「環境・社会への配慮」がなされた建物、(four stars) 極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物、(three stars) 非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物、(two stars) 優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物、(one star) 十分な「環境・社会への配慮」がなされた建物

環境

あすみが丘プランニューモールでは、地下水膜濾過システムを導入し、環境負荷低減と持続可能な社会の実現に貢献しています。

- ① 災害時における給水ライフラインの確保による事業継続性の向上
- ② 災害時における地域住民への飲料水無償提供予定
- ③ 地下水膜濾過システムによる公共水道使用量の削減



tonarie4物件及びあすみが丘プランニューモールの共用部にLED照明を導入、電気使用量の削減に取り組んでいます。

S 社会

暮らしに密着した商業施設[tonarie]等において、地域の皆様やテナント参加型の各種イベントの開催や社会貢献活動を行い、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。

地域の皆様やテナント参加型の各種イベントの開催



七夕大笹飾り



鬼のお面の紙皿アート展示



開業2周年イベント



新年初笑いパール成人式

認知症サポート商店街の認定

tonarie清和台では認知症の高齢者の方にも優しい地域づくりに取り組んでおり、全テナントが認知症サポーター講座を受講し、兵庫県より「認知症サポート商店街」として認定されました。

従業員の職場環境向上への取組み

- ① テナントの従業員の職場環境向上を目的に、テナント従業員向け休憩室の設置やリニューアル等を行っています。(tonarie南千里、tonarie清和台、あすみが丘プランニューモール、tonarie大和高田、tonarie 梅・美木多)
- ② 資産運用会社によるワークライフバランス重視の職場環境づくりを推進しています。(部活動、ノー残業デー、ストレスチェック、産業医による健康相談等の導入)

G ガバナンス

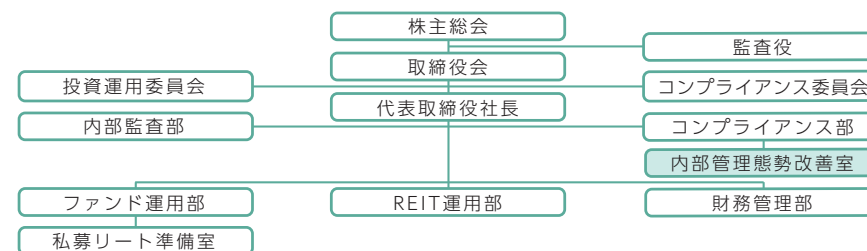
当期純利益に連動させた運用報酬体系

本投資法人は、総資産に連動した資産運用報酬に加えて、税引前当期純利益に連動させた資産運用報酬を導入しています。

税引前当期純利益に連動させた報酬体系を導入することにより、投資主と本資産運用会社が、利益向上に向けた目標目線を合わせることが可能になると考えています。

コンプライアンス体制

本投資法人の資産運用会社である株式会社エスコンアセットマネジメントの組織体制は次のとおりです。





資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第5期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日	第6期 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日	第7期 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月 31日	第8期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月 31日	第9期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月 31日
営業収益	千円	1,434,550	1,544,087	1,902,342	1,922,505	1,910,829
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(1,434,550)	(1,544,087)	(1,902,342)	(1,922,505)	(1,910,829)
営業費用	千円	446,863	580,615	791,565	810,973	816,259
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(384,663)	(434,141)	(656,673)	(653,550)	(655,322)
営業利益	千円	987,686	963,472	1,110,777	1,111,531	1,094,570
経常利益	千円	672,040	883,596	971,159	1,019,510	1,001,852
当期純利益	千円	671,435	882,971	970,488	1,018,571	1,001,039
総資産額	千円	45,346,593	45,486,454	56,068,282	56,132,273	56,061,549
(対前期比)	%	288.6	0.3	23.3	0.1	△0.1
純資産額	千円	23,613,887	23,824,964	29,410,260	29,458,203	29,440,790
(対前期比)	%	383.2	0.9	23.4	0.2	△0.1
有利子負債額	千円	19,820,000	19,820,000	24,430,000	24,430,000	24,430,000
出資総額	千円	22,941,238	22,941,238	28,439,581	28,439,581	28,439,581
発行済投資口の総口数	口	237,000	237,000	282,982	282,982	282,982
1口当たり純資産額	(注4) 円	99,636	100,527	103,929	104,099	104,037
1口当たり当期純利益	(注1) 円	2,976	3,725	3,439	3,599	3,537
分配金総額	千円	671,895	883,536	970,628	1,018,452	1,001,190
1口当たり分配金	円	2,835	3,728	3,430	3,599	3,538
(うち1口当たり利益分配金)	円	2,835	3,728	3,430	3,599	3,538
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	－	－	－	－	－
総資産経常利益率	(注4) %	2.4	1.9	1.9	1.8	1.8
(年換算値)	%	4.8	3.9	3.8	3.6	3.6
自己資本利益率	(注4) %	4.7	3.7	3.6	3.5	3.4
(年換算値)	%	9.5	7.4	7.3	6.9	6.9
期末自己資本比率	(注4) %	52.1	52.4	52.5	52.5	52.5
(対前期増減)		10.2	0.3	0.1	0.0	0.0
配当性向	(注4) %	100.1	100.1	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
当期運用日数	日	181	184	182	184	181
期末投資物件数	件	25	25	28	28	28
減価償却費	千円	83,091	84,363	124,131	125,041	126,341
資本的支出額	千円	8,890	27,922	36,404	25,158	44,298
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注4) 千円	1,132,978	1,194,309	1,369,800	1,393,996	1,381,849
FFO(Funds from Operation)	(注4) 千円	754,526	967,334	1,094,619	1,143,612	1,127,381
1口当たりFFO	(注4) 円	3,183	4,081	3,868	4,041	3,983
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(注4) %	43.7	43.6	43.6	43.5	43.6

(注1) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除した金額を、小数点未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

(注3) 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4) 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÷[(期首総資産額+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5期及び第7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しました(銘柄コード2971)。

本投資法人は、今後も継続的な人口集中が予想される四大都市圏(注1)に位置する地域コミュニティに根差した暮らし密着型商業施設(注2)及びその底地(注3)に重点投資を行うポートフォリオを構築し、収益の長期安定性と成長性を追求します。当期末時点で本投資法人が保有する資産は28物件、取得価格総額は51,980百万円となっています。

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 運用環境と運用実績

当期における我が国経済は、企業が手控えてきた設備投資の持ち直しなどから、2021年4～6月期の実質GDPの成長率(1次速報値)は、0.3%(年率1.3%)と2四半期ぶりのプラス成長となりましたが、新型コロナウイルス感染者の増加から、2021年7月には4度目となる緊急事態宣言が発出されるなど、依然として厳しい状況となっています。

当期におけるJ-REIT市場においては、経済正常化への回復期待が進む中、株式市場に比べた割安感に加え、FTSEグローバル指数へのJ-REIT組入れによる需給の改善観測等を背景に、東証REIT指数は上昇基調が継続しており、当期末には2,100ポイント台半ばとコロナ禍前と同等の水準まで回復しました。商業施設においては、前期と同様に、アパレル、飲食業、サービス業には厳しい状況が続く一方、食品スーパー、ドラッグストア、ホームセンターなどの生活必需品を扱う業種は比較的堅調な状況となりました。

このような環境のもと、本投資法人は商業施設にお越しいただくお客様とテナント従業員の皆さまの安全確保に引き続き留意しながら、空区画へのテナント誘致、契約期限到来時におけるテナントの入れ替え等の適切な運用資産の管理と収益向上のための施策を行い、中長期にわたる安定的な収益の確保に努めました。

上記の結果、当期末時点の運用資産28物件の稼働率は99.5%となっています。

本投資法人及び本資産運用会社は、ESGへの取組みが投資主価値向上に寄与するという認識のもと、環境負荷低減や地域コミュニティの活性化への取組みを推進しています。本投資法人は、tonarie大和高田、tonarie柵・美木多に続き、保有する3物件(tonarie南千里、tonarie清和台、あすみが丘プランニューモール)について、非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物であるとして、株式会社日本政策投資銀行よりDBJ Green Building認証(評価ランク:three stars)を当期に取得しました。

3. 資金調達の概要

当期末時点の有利子負債残高は24,430百万円、総資産のうち有利子負債が占める割合(以下「LTV」といいます。)は43.6%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います。本投資法人は、今後も資金調達の機動性の確保と安定した財務運営を進め、信用力の更なる向上を目指します。

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1,910百万円、営業利益1,094百万円、経常利益1,001百万円、当期純利益1,001百万円となりました。

また、分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。))第67条の15第1項)を適用し、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である1,001,190,316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3,538円となりました。

3. 増資等の状況

本投資法人の設立から2021年7月31日現在までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2016年 8月26日	私募設立	2,000	2,000	200	200	(注1)
2017年 2月13日	私募増資	7,500	9,500	750	950	(注2)
2017年10月13日	投資口分割	500	10,000	－	950	(注3)
2017年12月 1 日	私募増資	38,649	48,649	3,671	4,621	(注4)
2019年 2月12日	公募増資	188,351	237,000	18,319	22,941	(注5)
2020年 2月 3 日	公募増資	43,792	280,792	5,236	28,177	(注6)
2020年 2月26日	第三者割当増資	2,190	282,982	261	28,439	(注7)

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

《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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	2019年7月	2020年1月	2020年7月	2021年1月	2021年7月
最 高 (円)	111,900	140,900	134,100	124,000	156,500
最 低 (円)	98,500	111,000	70,900	97,500	120,000

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1,001百万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3,538円となりました。

期 別		第5期 自 2019年 2月 1 日 至 2019年 7月31日	第6期 自 2019年 8月 1 日 至 2020年 1月31日	第7期 自 2020年 2月 1 日 至 2020年 7月31日	第8期 自 2020年 8月 1 日 至 2021年 1月31日	第9期 自 2021年 2月 1 日 至 2021年 7月31日
当期末処分利益総額	(千円)	672,649	883,725	970,678	1,018,621	1,001,208
利益留保額	(千円)	754	189	50	169	18
金銭の分配金総額	(千円)	671,895	883,536	970,628	1,018,452	1,001,190
（1口当たり分配金）	(円)	2,835	3,728	3,430	3,599	3,538
うち利益分配金総額	(千円)	671,895	883,536	970,628	1,018,452	1,001,190
（1口当たり利益分配金）	(円)	2,835	3,728	3,430	3,599	3,538
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

我が国経済の先行きについては、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、緊急事態宣言の期間延長や対象地域拡大等が実施されており、これらが経済に及ぼす影響は大きく、今後のマーケット動向の予測が困難な状況にあります。新型コロナウイルスの感染拡大の防止策を講じつつ、ワクチン接種を促進するなかで、持ち直しの動きが続くことが期待されますが、感染拡大による下振れリスクの高まり及び金融資本市場の変動等に十分留意する必要があります。

我が国の不動産投資市場においても、新型コロナウイルス感染症による実体経済の下振れの影響から、中長期的な市場動向及び商業施設におけるテナントへの影響は引き続き注視する必要がありますが、引き続き海外からの国内不動産への引き合いは強く、海外からの資金流入は継続することが見込まれ、価格が高止まりした状態が続くことが予想されます。

このような環境のもと、本投資法人は、2021年8月に第2回公募増資を実施するとともに、新たに資産を取得しました。その結果、本書の日付現在、本投資法人が保有する資産は38物件、取得価格総額は69,604百万円となりました。今後も、中長期にわたる安定的収益の確保と資産価値の着実な向上のため適切な資産運用と安定的かつ健全な財務運営を行ってまいります。

(2)内部成長

本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益を維持し成長させるために、今後、賃料収入の維持・向上、管理費用の合理化等の施策を行うものとします。

a. 賃料収入の維持・向上

プロパティ・マネジメント会社と定期的な情報交換を図ることで、テナントの動向及びニーズ(施設のハード面・ソフト面での顧客不満要因、潜在ニーズ等)を把握し、適切かつ迅速な対応策を実施することで、テナントの満足度向上と信頼関係の構築・強化を図ります。これにより、賃料収入の維持・向上、解約の防止を図り、安定的な収入の確保を目指します。

また、新規テナントリーシングにおいては、本資産運用会社及び日本エスコングループ(日本エスコン、その子会社及び関連会社を併せていいます。)のネットワークを最大限活用するとともに、新規テナントリーシングを担当するプロパティ・マネジメント会社等と定期的な情報交換を図ることで、市場動向の掌握に基づくリーシング活動を行い、賃料発生期間と賃料水準の最大化に努めます。

b. 管理費用の合理化

本投資法人は、テナント満足度や物件競争力を維持・向上しつつ、管理費用の合理化・効率化を図るため、個別物件の運営管理計画を策定します。運営管理を行うにあたっては、プロパティ・マネジメント会社との綿密な連携を図り、効率的な管理を行います。

(3)外部成長

本投資法人は、スポンサーであり総合デベロッパーである日本エスコンの不動産開発力に基づく強固なスポンサーパイプラインの活用に加え、サポート会社である中部電力グループ(中部電力及びその子会社・関連会社をいいます。)との連携により、着実な外部成長を図ります。日本エスコンの保有不動産物件に係る優先交渉権の付与、運用資産の再開発サポートといったスポンサーサポート及び中電不動産からのウェアハウジング機能の提供を中心とするサポートを最大限活用し、本投資法人の資産規模拡大及びポートフォリオ・クオリティの向上を目指します。

(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まいります。

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

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

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

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

6. 決算後に生じた重要な事実

(1)新投資口の発行

本投資法人は、2021年7月9日及び2021年7月19日開催の役員会の承認に基づき、以下のとおり新投資口の発行を

行い、公募による新投資口の発行については2021年8月2日に、第三者割当による新投資口の発行については2021年8月24日に、それぞれ払込みが完了しています。この結果、本書の日付現在、出資総額は38,107,208,830円、発行済投資口の総口数は351,967口となっています。

(一般募集(公募)による新投資口発行)

発行新投資口数	65,700口
発行価格(募集価格)	1口当たり 145,282円
発行価格(募集価格)の総額	9,545,027,400円
払込金額(発行価額)	1口当たり 140,141円
払込金額(発行価額)の総額	9,207,263,700円
払込期日	2021年8月2日
分配金起算日	2021年8月1日

(資金使途)

上記の公募に係る調達資金については、下記「(3)資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金の一部に充当しました。

(第三者割当による新投資口発行)

発行新投資口数	3,285口
払込金額(発行価額)	1口当たり 140,141円
払込金額(発行価額)の総額	460,363,185円
払込期日	2021年8月24日
割当先	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
分配金起算日	2021年8月1日

(資金使途)

上記の第三者割当に係る調達資金については、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済に充当する予定です。

(2)資金の借入れ

本投資法人は、下記「(3)資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び付帯費用の一部に充当するため、以下の資金借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額 (千円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	摘要
短期 借入金	株式会社みずほ銀行	354,000	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) +0.20%	2021年 8月3日	2022年 7月29日	期限一括 弁済	有担保 無保証
長期 借入金	株式会社みずほ銀行	1,092,000	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) +0.35%	2021年 8月3日	2025年 7月31日		
	株式会社横浜銀行	450,000					
	株式会社三井住友銀行	400,000					
	三井住友信託銀行株式会社	400,000					
	株式会社愛知銀行	300,000					
	株式会社りそな銀行	250,000					
	株式会社みなと銀行	200,000					
	みずほ信託銀行株式会社	200,000					

区分	借入先	借入金額 (千円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	摘要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	500,000	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) +0.45%	2021年 8月3日	2026年 7月31日	期限一括 弁済	有担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	400,000					
	株式会社山口銀行	400,000					
	株式会社りそな銀行	350,000					
	株式会社みずほ銀行	337,000					
	株式会社百五銀行	300,000					
	株式会社みなと銀行	200,000	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) +0.50%	2021年 8月3日	2027年 7月30日		
	株式会社みずほ銀行	737,000					
	株式会社中京銀行	500,000					
	株式会社イオン銀行	400,000					
	株式会社山口銀行	400,000					
	株式会社横浜銀行	350,000					
	株式会社みなと銀行	300,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	200,000					
	借入金合計						

(3) 資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を2021年8月3日に取得しました。なお、取得価格は、取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

物件名称	所在地	取得価格 (千円)
tonarie榎・美木多(持分50%)(注)	大阪府堺市	3,496,000
トライアル近江八幡店(底地)	滋賀県近江八幡市	1,010,000
クスのアオキ斑鳩店(底地)	奈良県生駒郡	711,700
ドラッグユタカ向日上植野店(底地)	京都府向日市	460,000
ウエルシア尼崎武庫元町店(底地)	兵庫県尼崎市	565,000
ココカラファイン寝屋川公園店(底地)	大阪府寝屋川市	702,000
ENEOS伊川谷SS店(底地)	兵庫県神戸市	530,000
ゲオ彦根高宮店(底地)	滋賀県彦根市	300,000
シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	4,600,000
フジグランナタリー	広島県廿日市市	3,950,000
ヤマダ電機テックランド札幌白石店(底地)	北海道札幌市	1,300,000
取得資産合計(11物件)		17,624,700

(注) 本投資法人は2020年2月4日付にてtonarie榎・美木多の信託受益権の50%の準共有持分を取得しています。取得資産は中囃不動産が同日付で取得したtonarie榎・美木多の信託受益権の残部である50%の準共有持分であり、この取得により本投資法人はtonarie榎・美木多の信託受益権の全部を保有することとなります。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第5期 2019年7月31日	第6期 2020年1月31日	第7期 2020年7月31日	第8期 2021年1月31日	第9期 2021年7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)	237,000	237,000	282,982	282,982	282,982
出資総額 (百万円)	22,941	22,941	28,439	28,439	28,439
投資主数 (人)	11,304	10,608	11,910	12,024	11,727

2. 投資口に関する事項

2021年7月31日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)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	26,997	9.5
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	23,138	8.2
大阪厚生信用金庫	20,940	7.4
株式会社日本エスコン	13,474	4.8
大阪商工信用金庫	9,721	3.4
日成ビルド工業株式会社	9,190	3.2
SMBC日興証券株式会社	6,625	2.3
野村信託銀行株式会社(投信口)	6,297	2.2
大同信用組合	5,815	2.1
株式会社西京銀行	4,950	1.7
合 計	127,147	44.9

(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)
執行役員 (注1)	大森 利	株式会社 エスコンアセットマネジメント	代表取締役社長
		株式会社日本エスコン	執行役員
監督役員 (注1)	山中 真人	狛・小野グローバル法律事務所	弁護士
		株式会社マキス	監査役 (非常勤)
		ふくしトラスト設立準備株式会社	取締役 (非常勤)
	宇賀神 哲	株式会社JBAホールディングス	取締役
		ジャパン・ビジネス・アシュアランス 株式会社	マネージングディレクター
		JBA HR ソリューション株式会社	取締役
		株式会社 インフォキュービック・ジャパン	監査役 (非常勤)
		株式会社スカラ	監査役 (非常勤)
会計監査人	三優監査法人	－	6,600

(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) 当期において、執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。また、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。

(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. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021年7月31日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8期 2021年1月31日現在		第9期 2021年7月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	首都圏	7,806	13.9	7,788	13.9
	近畿圏	26,686	47.5	26,633	47.5
	中京圏	5,069	9.0	5,058	9.0
	福岡圏	10,537	18.8	10,537	18.8
	その他	2,136	3.8	2,136	3.8
信託不動産 計		52,235	93.1	52,153	93.0
預金・その他の資産		3,897	6.9	3,908	7.0
資産総額		56,132	100.0	56,061	100.0

(注1) 「保有総額」は各決算日時点における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 主要な保有資産

2021年7月31日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 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注3) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	主たる 用途
KT-1	tonarie南千里	7,182	7,535.16	7,535.16	100.0	16.9	商業施設
TT-1	パレマルシェ西春	4,574	26,432.58	26,128.67	98.9	8.4	商業施設
KT-3	tonarie大和高田 (持分50%)	4,148	14,399.77	13,327.62	92.6	9.6	商業施設
KT-4	tonarie榎・美木多 (持分50%)	3,473	8,471.24	8,471.24	100.0	6.8	商業施設
FS-1	ミスターマックス春日 (底地)	3,428	38,113.27	38,113.27	100.0	4.4	商業施設
KT-2	tonarie清和台	3,232	8,798.01	8,798.01	100.0	9.7	商業施設
ST-1	あすみが丘プランニューモール	3,222	22,480.50	22,367.48	99.5	12.1	商業施設
	あすみが丘プランニューモール (底地)		2,672.67	2,672.67	100.0		
KS-5	ライフ大仙店 (底地)	2,758	9,264.48	9,264.48	100.0	3.8	商業施設
SS-1	ケーズデンキおゆみ野店 (底地)	2,737	23,379.50	23,379.50	100.0	3.7	商業施設
FS-10	ナフコ春日 (底地)	2,666	33,928.37	33,928.37	100.0	非開示 (注5)	商業施設
合 計		37,425	195,475.55	193,986.47	99.2	非開示 (注5)	

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

(注2) 「帳簿価額」は、記載未満を切捨てて表示しています。以下同じです。

(注3) 「賃貸可能面積」は、2021年7月31日現在における取得資産のうち各建物 (取得資産が底地の場合には、当該底地) に係る賃貸借契約の面積の合計を、また、「賃貸面積」は同日現在の各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。

なお、「パレマルシェ西春」に係る「賃貸可能面積」については、賃貸面積の記載のない一部の賃貸借契約では竣工図等での賃貸面積に依拠しています。また、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、小数第

3位を四捨五入して記載しています。また、[tonarie大和高田(持分50%)]の賃貸可能面積及び賃貸面積については、竣工図等の面積に基づいています。

「稼働率」は、2021年7月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、本投資法人は、tonarie大和高田及びtonarie桐・美木多に係る信託受益権の50%の準共有持分を保有していますが、上表では当該物件全体の数値を記載しています。

(注4) 「稼働率」は、決算日時点のデータに基づき、以下の計算式により算出されます。

「稼働率」＝「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100

(注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

2021年7月31日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)
ST-1	あすみが丘プランニューモール	千葉県千葉市	信託受益権	3,222	3,380
	あすみが丘プランニューモール(底地)				296
ST-2	西白井駅前プラザ	千葉県白井市	信託受益権	453	468
SS-1	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	2,870
SS-2	ニトリ土浦店(底地)	茨城県土浦市	信託受益権	1,007	1,090
SS-3	ニトリ今市店(底地)	栃木県日光市	信託受益権	368	407
KT-1	tonarie南千里	大阪府吹田市	信託受益権	7,182	7,990
KT-2	tonarie清和台	兵庫県川西市	信託受益権	3,232	3,400
KT-3	tonarie大和高田(持分50%)	奈良県大和高田市	信託受益権	4,148	4,060
KT-4	tonarie桐・美木多(持分50%)	大阪府堺市	信託受益権	3,473	3,560
KS-1	ラ・ムー北津守店(底地)	大阪府大阪市	信託受益権	1,284	1,480
KS-2	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
KS-3	山陽マルナカ水谷店(底地)	兵庫県神戸市	信託受益権	1,443	1,520
KS-4	TSUTAYA堺南店(底地)	大阪府堺市	信託受益権	955	1,020
KS-5	ライフ大仙店(底地)	大阪府堺市	信託受益権	2,758	3,060
TT-1	パレマルシェ西春	愛知県北名古屋市	信託受益権	4,574	4,400
TS-1	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	539
FS-1	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	3,910
FS-2	ユニクロ春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	601	665
FS-3	Avail.しまむら春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	874	1,100
FS-4	au-SoftBank春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	145	160
FS-5	くら寿司春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	264	304
FS-6	ドコモショップ春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	163	182
FS-7	こんぴら丸春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	239	265
FS-8	ワンカルビ春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	239	265
FS-9	資さん春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	405	422
FS-10	ナフコ春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	2,666	3,400
FS-11	ケーズデンキ春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	1,506	1,830
OS-1	ケーズデンキ倉敷店(底地)	岡山県倉敷市	信託受益権	2,136	2,440
合 計				52,153	56,953

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

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8期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日				第9期 自 2021年2月1日 至 2021年7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 (%)
ST-1	あすみが丘プランニューモール	29	99.5	243	12.7	29	99.5	231	12.1
	あすみが丘プランニューモール(底地)	2	100.0			2	100.0		
ST-2	西白井駅前プラザ	4	100.0	20	1.0	4	100.0	19	1.0
SS-1	ケーズデンキおゆみ野店(底地)	1	100.0	70	3.7	1	100.0	70	3.7
SS-2	ニトリ土浦店(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
SS-3	ニトリ今市店(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
KT-1	tonarie南千里	45	100.0	328	17.1	45	100.0	322	16.9
KT-2	tonarie清和台	33	100.0	183	9.6	33	100.0	185	9.7
KT-3	tonarie大和高田(持分50%)	63	98.3	174	9.1	62	92.6	183	9.6
KT-4	tonarie桐・美木多(持分50%)	32	100.0	128	6.7	32	100.0	129	6.8
KS-1	ラ・ムー北津守店(底地)	1	100.0	38	2.0	1	100.0	38	2.0
KS-2	ケーズデンキ西神戸店(底地)	1	100.0	62	3.2	1	100.0	62	3.3
KS-3	山陽マルナカ水谷店(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
KS-4	TSUTAYA堺南店(底地)	1	100.0	21	1.1	1	100.0	21	1.1
KS-5	ライフ大仙店(底地)	1	100.0	72	3.7	1	100.0	72	3.8
TT-1	パレマルシェ西春	53	99.1	165	8.6	52	98.9	160	8.4
TS-1	マックスバリュ桔梗が丘東店(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
FS-1	ミスターマックス春日(底地)	1	100.0	84	4.4	1	100.0	84	4.4
FS-2	ユニクロ春日(底地)	1	100.0	13	0.7	1	100.0	13	0.7
FS-3	Avail.しまむら春日(底地)	1	100.0	23	1.2	1	100.0	23	1.2
FS-4	au-SoftBank春日(底地)	1	100.0	3	0.2	1	100.0	3	0.2
FS-5	くら寿司春日(底地)	1	100.0	7	0.4	1	100.0	7	0.4
FS-6	ドコモショップ春日(底地)	1	100.0	4	0.2	1	100.0	4	0.2
FS-7	こんぴら丸春日(底地)	1	100.0	6	0.3	1	100.0	6	0.3
FS-8	ワンカルビ春日(底地)	1	100.0	6	0.3	1	100.0	6	0.3
FS-9	資さん春日(底地)	1	100.0	10	0.5	1	100.0	10	0.5
FS-10	ナフコ春日(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
FS-11	ケーズデンキ春日(底地)	1	100.0	37	1.9	1	100.0	37	1.9
OS-1	ケーズデンキ倉敷店(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
合 計		282	99.8	1,922	100.0	280	99.5	1,910	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約を締結している物件については、エンドテナントとの賃貸借契約の総数を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき、以下の計算式により算出されます。

「稼働率」＝「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100

(注3) 「不動産賃貸事業収益」は、記載未満を切捨てて表示しています。

(注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。

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

該当事項はありません。

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

2021年7月31日現在の保有資産に関して、現在計画されている資本的支出に該当する主要な工事等はありません。

2. 期中の資本的支出

2021年7月31日現在の保有資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等はありません。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は物件毎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5期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日	第6期 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日	第7期 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月 31日	第8期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月 31日	第9期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月 31日
当期首積立金残高 (百万円)	4	27	49	64	80
当期積立額 (百万円)	26	22	15	15	15
当期積立金取崩額 (百万円)	△3	△1	－	－	－
次期繰越額 (百万円)	27	49	64	80	95

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8期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月 31日	第9期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月 31日
資産運用報酬	104,085	102,495
資産保管報酬	2,770	2,771
一般事務委託報酬	9,500	9,402
役員報酬	3,000	3,000
公租公課	7,142	8,109
その他費用	30,924	35,158
合 計	157,423	160,936

2. 借入状況

2021年7月31日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	株式会社三井住友銀行	2019年 2月13日	1,765,000	1,765,000	0.481	2022年 1月31日	期限 一括	(注3)	信託 受益権に 質権設定
	株式会社みずほ銀行		1,665,000	1,665,000					
	株式会社福岡銀行		1,530,000	1,530,000					
	株式会社イオン銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みなと銀行		750,000	750,000					
	株式会社りそな銀行		750,000	750,000					
	株式会社池田泉州銀行		250,000	250,000					
	株式会社千葉銀行		250,000	250,000					
	株式会社三井住友銀行	2019年 2月13日	1,765,000	1,765,000	0.581	2023年 1月31日	期限 一括	(注3)	信託 受益権に 質権設定
	株式会社みずほ銀行		1,665,000	1,665,000					
	株式会社福岡銀行		1,430,000	1,430,000					
	株式会社イオン銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みなと銀行		750,000	750,000					
	株式会社りそな銀行		750,000	750,000					
	株式会社池田泉州銀行		250,000	250,000					
	株式会社千葉銀行		250,000	250,000					

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	2020年 2月4日	1,210,000	1,210,000	0.424	2024年 1月31日	期限 一括	(注3)	信託 受益権に 質権設定
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社百五銀行		500,000	500,000					
	株式会社イオン銀行		400,000	400,000					
	三井住友信託銀行株式会社		300,000	300,000					
	株式会社みなと銀行		300,000	300,000					
	株式会社りそな銀行		300,000	300,000					
	株式会社愛知銀行		300,000	300,000					
	株式会社中京銀行		300,000	300,000					
	みずほ信託銀行株式会社		300,000	300,000					
	株式会社池田泉州銀行		200,000	200,000					
合 計			24,430,000	24,430,000					

(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。

(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。

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

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	譲受価格 (百万円)	調査価格 (百万円) (注2)	鑑定評価機関	価格 時点
取得	KT-3	tonarie大和高田(持分50%) ペDESTリアンデッキ(注1)	2021年 5月28日	信託 受益権	—	16	大和不動産鑑定 株式会社	2021年 6月29日
		合 計			—	16		

(注1) 対象資産は、tonarie大和高田と、日本エスコンの分譲マンションであるレ・ジェイド大和高田駅前(2021年4月22日竣工)を結合するペDESTリアンデッキの一部(日本エスコンからの無償譲受部分)です。

(注2) 上記の調査は、当該ペDESTリアンデッキ設置工事に係る建設工事費の妥当性について検証したものです。

(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)	
管理業務費	158,694	株式会社エスコプロパティ (注2)	110,330	69.5

(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832千円あります。

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、2021年7月31日現在において金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)上の第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び投資助言・代理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。

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
2021年7月19日	新投資口引受契約の締結の件	新投資口の発行及び投資口売出しについて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、みずほ証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社と本投資法人との間で新投資口引受契約を締結しました。

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) (2021年1月31日)	当 期 (2021年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,298,221	1,380,368
信託現金及び信託預金	※1 2,465,876	2,405,085
営業未収入金	35,268	41,590
前払費用	43,656	44,587
その他	—	260
流動資産合計	3,843,022	3,871,893
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	8,901,715	8,924,115
減価償却累計額	△427,603	△548,580
信託建物(純額)	※1 8,474,111	8,375,534
信託構築物	128,715	145,289
減価償却累計額	△17,427	△20,889
信託構築物(純額)	※1 111,288	124,400
信託工具、器具及び備品	16,337	21,661
減価償却累計額	△2,743	△4,646
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 13,593	17,015
信託土地	※1 43,636,242	43,636,242
有形固定資産合計	52,235,236	52,153,193
無形固定資産		
商標権	771	718
その他	5,066	4,249
無形固定資産合計	5,838	4,967
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	32,472	21,485
繰延税金資産	16	9
投資その他の資産合計	42,489	31,494
固定資産合計	52,283,564	52,189,656
繰延資産		
創立費	5,686	—
繰延資産合計	5,686	—
資産合計	56,132,273	56,061,549

ES CON JAPAN REIT

(単位:千円)

	前期(ご参考) (2021年1月31日)	当 期 (2021年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	94,796	81,951
1年内返済予定の長期借入金	※1 9,960,000	9,960,000
未払金	49,352	12,771
未払費用	124,417	122,324
未払法人税等	944	803
未払消費税等	28,506	24,178
前受金	265,264	269,096
預り金	2,220	114
流動負債合計	10,525,502	10,471,241
固定負債		
長期借入金	※1 14,470,000	14,470,000
信託預り敷金及び保証金	1,678,567	1,679,518
固定負債合計	16,148,567	16,149,518
負債合計	26,674,069	26,620,759
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	28,439,581	28,439,581
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,018,621	1,001,208
剰余金合計	1,018,621	1,001,208
投資主資本合計	29,458,203	29,440,790
純資産合計	※2 29,458,203	29,440,790
負債純資産合計	56,132,273	56,061,549



Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)

		前期(ご参考) (自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日)	当 期 (自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	1,714,073	1,703,816
その他賃貸事業収入	※1	208,432	207,013
営業収益合計		1,922,505	1,910,829
営業費用			
賃貸事業費用	※1	653,550	655,322
資産運用報酬		104,085	102,495
資産保管手数料		2,770	2,771
一般事務委託手数料		9,500	9,402
役員報酬		3,000	3,000
公租公課		7,142	8,109
その他営業費用		30,924	35,158
営業費用合計		810,973	816,259
営業利益		1,111,531	1,094,570
営業外収益			
受取利息		16	16
営業外収益合計		16	16
営業外費用			
支払利息		61,155	61,897
融資関連費用		23,989	23,920
創立費償却		5,686	5,686
その他		1,206	1,230
営業外費用合計		92,037	92,734
経常利益		1,019,510	1,001,852
税引前当期純利益		1,019,510	1,001,852
法人税、住民税及び事業税		947	806
法人税等調整額		△8	6
法人税等合計		939	812
当期純利益		1,018,571	1,001,039
前期繰越利益		50	169
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,018,621	1,001,208



Ⅳ 投資主資本等変動計算書

ES CON JAPAN REIT

前期(ご参考) (自 2020年8月1日 至 2021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	28,439,581	970,678	970,678	29,410,260	29,410,260
当期変動額					
剰余金の配当	－	△970,628	△970,628	△970,628	△970,628
当期純利益	－	1,018,571	1,018,571	1,018,571	1,018,571
当期変動額合計	－	47,942	47,942	47,942	47,942
当期末残高	※1 28,439,581	1,018,621	1,018,621	29,458,203	29,458,203

当期(自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰 余 金		投資主資本 合計	
		当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	28,439,581	1,018,621	1,018,621	29,458,203	29,458,203
当期変動額					
剰余金の配当	－	△1,018,452	△1,018,452	△1,018,452	△1,018,452
当期純利益	－	1,001,039	1,001,039	1,001,039	1,001,039
当期変動額合計	－	△17,412	△17,412	△17,412	△17,412
当期末残高	※1 28,439,581	1,001,208	1,001,208	29,440,790	29,440,790



(継続企業の前提に関する注記)

前期(ご参考) 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日	当 期 自 2021年2月1日 至 2021年7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 2020年8月1日 至 2021年1月31日	当 期 自 2021年2月1日 至 2021年7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 3年～63年 構築物 12年～39年 工具、器具及び備品 3年～6年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3年～63年 構築物 12年～63年 工具、器具及び備品 3年～6年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	創立費 5年間で均等償却をしています。	創立費 5年間で均等償却をしています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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せん。	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せん。
4. 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 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。

(貸借対照表に関する注記)

(単位:千円)

	前期(ご参考) 2021年1月31日	当 期 2021年7月31日
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務		
担保に供している資産は次のとおりです。		
信託現金及び信託預金	2,465,876	2,405,085
信託建物	8,474,111	8,375,534
信託構築物	111,288	124,400
信託工具、器具及び備品	13,593	17,015
信託土地	43,636,242	43,636,242
合計	54,701,112	54,558,279
担保を付している債務は次のとおりです。		
1年内返済予定の長期借入金	9,960,000	9,960,000
長期借入金	14,470,000	14,470,000
合計	24,430,000	24,430,000
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000	50,000

(損益計算書に関する注記)

(単位:千円)

	前期(ご参考) 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月 31 日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月 31 日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	724,505	717,739
地代収入	684,052	684,052
共益費収入	99,752	97,178
その他の賃貸収入	205,763	204,846
計	1,714,073	1,703,816
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	193,788	172,730
その他の収入	14,643	34,282
計	208,432	207,013
不動産賃貸事業収益合計	1,922,505	1,910,829
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	156,364	158,694
信託報酬	6,275	6,275
水道光熱費	174,076	155,127
損害保険料	2,753	2,718
修繕費	41,426	38,268
公租公課	137,964	160,287
減価償却費	125,041	126,341
その他賃貸事業費用	9,650	7,607
不動産賃貸事業費用合計	653,550	655,322
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,268,955	1,255,507

(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 2020年8月1日 至 2021年1月31日	当 期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	282,982口	282,982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) 2021年1月31日	当 期 2021年7月31日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	16	9
繰延税金資産合計	16	9
(繰延税金資産の純額)	16	9

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) 2021年1月31日	当 期 2021年7月31日
法定実効税率 (調整)	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△31.43	△31.44
その他	0.06	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09	0.08

(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 2020年8月1日 至 2021年1月31日	当 期 自 2021年2月1日 至 2021年7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 2020年8月1日 至 2021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。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていない。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主に資産の取得資金、債務の返済資金の調達を目的とします。借入金は、弁済期の到来時に借換えを行うことが出来ないリスク、並びに支払金利の上昇リスク等に晒されますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、投資口の発行等バランスの取れた資金調達を検討することにより、リスクの低減を図ります。加えて、金利の動向を注視し、LTVの適切なコントロールにより、金利上昇が投資法人の運営に与えるリスクを管理します。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません((注2)参照)。

前期(2021年1月31日) (単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差 額
(1) 現金及び預金	1,298,221	1,298,221	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,465,876	2,465,876	—
資産合計	3,764,097	3,764,097	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	9,960,000	9,960,000	—
(4) 長期借入金	14,470,000	14,470,000	—
負債合計	24,430,000	24,430,000	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によります。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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、当該帳簿価額によります。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

	貸借対照表計上額(千円)
信託預り敷金及び保証金	1,678,567

信託預り敷金及び保証金

テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価の開示対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2021年1月31日)

(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
現金及び預金	1,298,221	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	2,465,876	－	－	－	－	－
合 計	3,764,097	－	－	－	－	－

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

前期(2021年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	9,960,000	9,860,000	4,610,000	－	－	－
合 計	9,960,000	9,860,000	4,610,000	－	－	－

当期(自 2021年2月1日 至 2021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。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主に資産の取得資金、債務の返済資金の調達を目的とします。借入金は、弁済期の到来時に借換えを行うことが出来ないリスク、並びに支払金利の上昇リスク等に晒されますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、投資口の発行等バランスの取れた資金調達を検討することにより、リスクの低減を図ります。加えて、金利の動向を注視し、LTVの適切なコントロールにより、金利上昇が投資法人の運営に与えるリスクを管理します。

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません((注2)参照)。

当期(2021年7月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差 額
(1)現金及び預金	1,380,368	1,380,368	－
(2)信託現金及び信託預金	2,405,085	2,405,085	－
資産合計	3,785,454	3,785,454	－
(3)1年内返済予定の長期借入金	9,960,000	9,960,000	－
(4)長期借入金	14,470,000	14,470,000	－
負債合計	24,430,000	24,430,000	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額に近似していると言えることから、当該帳簿価額によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

	貸借対照表計上額(千円)
信託預り敷金及び保証金	1,679,518

信託預り敷金及び保証金

テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価の開示対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

当期(2021年7月31日)

(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
現金及び預金	1,380,368	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	2,405,085	－	－	－	－	－
合 計	3,785,454	－	－	－	－	－

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

当期(2021年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	9,960,000	9,860,000	4,610,000	－	－	－
合 計	9,960,000	9,860,000	4,610,000	－	－	－

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自 2020年8月1日 至 2021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	
52,335,119	△99,882	52,235,236	56,896,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価及び取得に伴う付帯費用を含みます。
(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は、あすみが丘プランニューモール等5物件(合計25,158千円)の資本的支出によるものであり、主な減少額は、減価償却費(125,041千円)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 2021年2月1日 至 2021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	
52,235,236	△82,043	52,153,193	56,953,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価及び取得に伴う付帯費用を含みます。
(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は、パレマルシェ西春等5物件(合計44,298千円)の資本的支出によるものであり、主な減少額は、減価償却費(126,341千円)によるものです。
(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 2020年8月1日 至 2021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	株式会社 日本エスコン	不動産業	被所有 4.8	賃貸収入等	1,277,937	営業未収入金	35,268
						前受金	163,780
						信託預り敷金及び保証金	909,705
	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	107,999	営業未払金	20,124
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	－	1年内返済予定の長期借入金	1,000,000
						長期借入金	1,300,000

(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。
(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636千円あります。

当期(自 2021年2月1日 至 2021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	株式会社 日本エスコン	不動産業	被所有 4.8	賃貸収入等	1,249,689	営業未収入金	41,590
						前受金	167,612
						信託預り敷金及び保証金	910,656
	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	110,330	営業未払金	21,620
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	－	1年内返済予定の長期借入金	1,000,000
						長期借入金	1,300,000

(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。
(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832千円あります。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期(ご参考) 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日
1口当たり純資産額	104,099円	104,037円
1口当たり当期純利益	3,599円	3,537円

1口当たりの当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。
(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日
当期純利益	(千円) 1,018,571	1,001,039
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) 1,018,571	1,001,039
期中平均投資口数	(口) 282,982	282,982

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考)(自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)

1. 新投資口の発行

本投資法人は、2021年7月9日及び2021年7月19日開催の役員会の承認に基づき、以下のとおり新投資口の発行を行い、公募による新投資口の発行については2021年8月2日に、第三者割当による新投資口の発行については2021年8月24日に、それぞれ払込みが完了しています。この結果、本書の日付現在、出資総額は38,107,208,830円、発行済投資口の総口数は351,967口となっています。

(一般募集(公募)による新投資口発行)

発行新投資口数	65,700口
発行価格(募集価格)	1口当たり 145,282円
発行価格(募集価格)の総額	9,545,027,400円
払込金額(発行価額)	1口当たり 140,141円
払込金額(発行価額)の総額	9,207,263,700円
払込期日	2021年8月2日
分配金起算日	2021年8月1日

(資金使途)

上記の公募に係る調達資金については、下記「3.資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金の一部に充当しました。

(第三者割当による新投資口発行)

発行新投資口数	3,285口
払込金額(発行価額)	1口当たり 140,141円
払込金額(発行価額)の総額	460,363,185円
払込期日	2021年8月24日
割当先	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
分配金起算日	2021年8月1日

(資金使途)

上記の第三者割当に係る調達資金については、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済に充当する予定です。

2. 資金の借入れ

本投資法人は、下記「3.資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び付帯費用の一部に充当するため、以下の資金借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額 (千円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	摘要		
短期 借入金	株式会社みずほ銀行	354,000	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) +0.20%	2021年 8月3日	2022年 7月29日	期限 一括 弁済	有担保 無保証		
長期 借入金	株式会社みずほ銀行	1,092,000	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) +0.35%	2021年 8月3日	2025年 7月31日				
	株式会社横浜銀行	450,000							
	株式会社三井住友銀行	400,000							
	三井住友信託銀行株式会社	400,000							
	株式会社愛知銀行	300,000							
	株式会社りそな銀行	250,000							
	株式会社みなと銀行	200,000							
	みずほ信託銀行株式会社	200,000	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) +0.45%	2021年 8月3日	2026年 7月31日				
	株式会社三井住友銀行	500,000							
	三井住友信託銀行株式会社	400,000							
	株式会社三菱UFJ銀行	400,000							
	株式会社山口銀行	400,000							
	株式会社りそな銀行	350,000							
	株式会社みずほ銀行	337,000							
	株式会社百五銀行	300,000	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) +0.50%	2021年 8月3日	2027年 7月30日				
	株式会社みなと銀行	200,000							
	株式会社みずほ銀行	737,000							
株式会社中京銀行	500,000								
株式会社イオン銀行	400,000								
株式会社山口銀行	400,000								
株式会社横浜銀行	350,000								
株式会社みなと銀行	300,000								
株式会社三菱UFJ銀行	200,000								
借入金合計		9,420,000							



3. 資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を2021年8月3日に取得しました。なお、取得価格は、取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

物件名称	所在地	取得価格 (千円)
tonarie榎・美木多(持分50%)(注)	大阪府堺市	3,496,000
トライアル近江八幡店(底地)	滋賀県近江八幡市	1,010,000
クスリのアオキ斑鳩店(底地)	奈良県生駒郡	711,700
ドラッグユタカ向日上植野店(底地)	京都府向日市	460,000
ウエルシア尼崎武庫元町店(底地)	兵庫県尼崎市	565,000
ココカラファイン寝屋川公園店(底地)	大阪府寝屋川市	702,000
ENEOS伊川谷SS店(底地)	兵庫県神戸市	530,000
ガオ彦根高宮店(底地)	滋賀県彦根市	300,000
シュロアモール長瀬	熊本県熊本市	4,600,000
フジグランナタリー	広島県廿日市市	3,950,000
ヤマダ電機テックランド札幌白石店(底地)	北海道札幌市	1,300,000
取得資産合計(11物件)		17,624,700

(注) 本投資法人は2020年2月4日付にてtonarie榎・美木多の信託受益権の50%の準共有持分を取得しています。取得資産は中電不動産が同日付で取得したtonarie榎・美木多の信託受益権の残部である50%の準共有持分であり、この取得により本投資法人はtonarie榎・美木多の信託受益権の全部を保有することとなります。

	前期(ご参考) 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日
I. 当期末処分利益	1,018,621,648円	1,001,208,970円
II. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,018,452,218円 (3,599円)	1,001,190,316円 (3,538円)
III. 次期繰越利益	169,430円	18,654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1,018,452,218円を利益分配金として分配することとしました。	本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針に従い、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である1,001,190,316円を利益分配金として分配することとしました。



独立監査人の監査報告書

2021 年 9 月 15 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

業務執行社員

公認会計士

鳥居 陽

指 定 社 員

業務執行社員

公認会計士

西川 賢治

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2021年2月1日から2021年7月31日までの第9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。

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、投資法人は新投資口の発行、資金の借入れ及び資産の取得を行っている。

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。

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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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



VII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,019,510	1,001,852
減価償却費	125,911	127,212
創立費償却	5,686	5,686
受取利息	△16	△16
支払利息	61,155	61,897
営業未収入金の増減額(△は増加)	4,402	△6,321
前払費用の増減額(△は増加)	4,848	△931
長期前払費用の増減額(△は増加)	20,362	10,987
営業未払金の増減額(△は減少)	△14,517	△12,845
未払金の増減額(△は減少)	38,140	△37,064
未払費用の増減額(△は減少)	21,478	△1,752
未払消費税等の増減額(△は減少)	△24,834	△4,327
前受金の増減額(△は減少)	917	3,831
その他	2,121	△2,366
小計	1,265,165	1,145,842
利息の受取額	16	16
利息の支払額	△60,473	△62,236
法人税等の支払額	△778	△947
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,203,929	1,082,674
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	△25,158	△44,298
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	8,579	5,853
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△18,152	△4,902
投資活動によるキャッシュ・フロー	△34,730	△43,347
財務活動によるキャッシュ・フロー		
分配金の支払額	△969,163	△1,017,969
財務活動によるキャッシュ・フロー	△969,163	△1,017,969
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	200,036	21,357
現金及び現金同等物の期首残高	3,564,061	3,764,097
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,764,097	3,785,454

(重要な会計方針に関する注記)(参考情報)

	前 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 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り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り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 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日
現金及び預金	1,298,221	1,380,368
信託現金及び信託預金	2,465,876	2,405,085
現金及び現金同等物	3,764,097	3,785,454

【訂正】「第5期(2019年7月期)資産運用報告」、「第6期(2020年1月期)資産運用報告」、「第7期(2020年7月期)資産運用報告」及び「第8期(2021年1月期)資産運用報告」の一部訂正について

本投資法人がこれまで公表した第5期(2019年7月期)、第6期(2020年1月期)、第7期(2020年7月期)及び第8期(2021年1月期)の各資産運用報告において、「パレマルシェ西春」及び「tonarie大和高田」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率(稼働率については、第8期(2021年1月期)の「tonarie大和高田」のみ該当。)を以下のとおり修正致します。

なお、第5期(2019年7月期)、第6期(2020年1月期)、第7期(2020年7月期)及び第8期(2021年1月期)の各資産運用報告も本投資法人のウェブサイト(<https://www.escon-reit.jp/ja/ir/library.html>)において訂正済みです。

記

第8期(2021年1月期)資産運用報告 訂正箇所(下線 〃は訂正箇所を示します。)

(1) 投資法人の運用資産の状況 2. 主要な保有資産(P.20)(該当箇所を抜粋しています。)

【訂正前】

不動産等の名称	賃貸可能 面積(m) (注3)	賃貸面積 (m) (注3)
パレマルシェ西春	26,433.55	26,200.22
tonarie大和高田(持分50%)	14,505.67	14,267.61
合 計	195,582.42	194,998.01

【訂正後】

賃貸可能 面積(m) (注3)	賃貸面積 (m) (注3)
26,432.58	26,199.25
14,399.77	14,161.71
195,475.55	194,891.14

【訂正前】

(注3)「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、2021年1月31日時点のデータに基づき記載しています。

なお、本投資法人は、tonarie大和高田及びtonarie榎・美木多に係る信託受益権の50%の準共有持分を保有していますが、上表では当該物件全体の数値を記載しています。

【訂正後】

(注3)「賃貸可能面積」は、2021年1月31日現在における取得資産のうち各建物(取得資産が底地の場合には、当該底地)に係る賃貸借契約の面積の合計を、また、「賃貸面積」は同日現在の各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。

なお、「パレマルシェ西春」に係る「賃貸可能面積」については、賃貸面積の記載のない一部の賃貸借契約では竣工図等での賃貸面積に依拠しています。また、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、小数第3位を四捨五入して記載しています。また、「tonarie大和高田(持分50%)」の賃貸可能面積及び賃貸面積については、竣工図等の面積に基づいています。「稼働率」は、2021年1月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、本投資法人は、tonarie大和高田及びtonarie榎・美木多に係る信託受益権の50%の準共有持分を保有していますが、上表では当該物件全体の数値を記載しています。

(2) 投資法人の運用資産の状況 3. 不動産等組入資産明細(P.22)及び(3)保有物件一覧(P.53)

tonarie大和高田(持分50%) 稼働率 【訂正前】98.4%

【訂正後】98.3%



ポートフォリオ

取得資産一覧

物件番号	物件名	地域	所在地	種別	テナント数(件)	取得価格(百万円)	鑑定評価額(百万円) (注1)	償却前鑑定NOI 利回り(注2)	償却後鑑定NOI 利回り(注2)
ST-1	あすみが丘 プランニューモール	首都圏	千葉県千葉市	土地/建物	(建物) 29 (底地) 2	3,200	3,676 (注3)	6.5% (注3)	5.4%
ST-2	西白井駅前プラザ	首都圏	千葉県白井市	土地/建物	4	451	468	5.8%	5.4%
SS-1	ケーズデンキ おゆみ野店(底地)	首都圏	千葉県千葉市	底地	1	2,710	2,870	4.7%	4.7%
SS-2	ニトリ土浦店(底地)	首都圏	茨城県土浦市	底地	1	999	1,090	5.4%	5.4%
SS-3	ニトリ今市店(底地)	首都圏	栃木県日光市	底地	1	363	407	6.0%	6.0%
KT-1	tonarie南千里	近畿圏	大阪府吹田市	土地/建物	45	7,200	7,990	5.5%	5.1%
KT-2	tonarie清和台	近畿圏	兵庫県川西市	土地/建物	33	3,290	3,400	5.9%	4.4%
KT-3	tonarie大和高田(持分50%)	近畿圏	奈良県大和高田市	土地/建物	62	4,150	4,060	5.0%	3.9%
KT-4	tonarie桐・美木多(持分50%)	近畿圏	大阪府堺市	土地/建物	32	3,490	3,560	4.9%	3.9%
KS-1	ラ・ムー北津守店(底地)	近畿圏	大阪府大阪市	底地	1	1,270	1,480	4.9%	4.9%
KS-2	ケーズデンキ西神戸店(底地)	近畿圏	兵庫県神戸市	底地	1	2,133	2,470	5.3%	5.3%
KS-3	山陽マルナカ水谷店(底地)	近畿圏	兵庫県神戸市	底地	1	1,430	1,520	4.4%	4.4%
KS-4	TSUTAYA堺南店(底地)	近畿圏	大阪府堺市	底地	1	946	1,020	4.1%	4.1%
KS-5	ライフ大仙店(底地)	近畿圏	大阪府堺市	底地	1	2,733	3,060	4.9%	4.9%
TT-1	パレマルシェ西春	中京圏	愛知県北名古屋市	土地/建物	51	4,610	4,400	4.7%	3.4%
TS-1	マックスパリュ 桔梗が丘東店(底地)	中京圏	三重県名張市	底地	1	477	539	6.1%	6.1%
FS-1 ~11	福岡春日プロジェクト(底地)	福岡圏	福岡県春日市	底地	11	10,404	12,503	4.5%	4.5%
OS-1	ケーズデンキ倉敷店(底地)	その他	岡山県倉敷市	底地	1	2,121	2,440	5.0%	5.0%
小計					(注4) 279	51,980	56,953	5.1%	4.6%
KT-4	tonarie桐・美木多(持分50%)	近畿圏	大阪府堺市	土地建物	32	3,496	3,560	4.9%	3.9%
KS-6	トライアル近江八幡店(底地)	近畿圏	滋賀県近江八幡市	底地	1	1,010	1,090	4.4%	4.4%
KS-7	クスリのアオキ斑鳩店(底地)	近畿圏	奈良県生駒郡	底地	2	711	729	5.3%	5.3%
KS-8	ドラッグユタカ 向日上植野店(底地)	近畿圏	京都府向日市	底地	1	460	477	4.5%	4.5%
KS-9	ウエルシア尼崎武庫元町店(底地)	近畿圏	兵庫県尼崎市	底地	1	565	577	4.2%	4.2%
KS-10	ココカラファイン 寝屋川公園店(底地)	近畿圏	大阪府寝屋川市	底地	1	702	716	4.3%	4.3%
KS-11	ENEOS伊川谷SS店(底地)	近畿圏	兵庫県神戸市	底地	1	530	531	4.7%	4.7%
KS-12	ゲオ彦根高宮店(底地)	近畿圏	滋賀県彦根市	底地	1	300	306	4.8%	4.8%
OT-1	シュロアモール長嶺	その他	熊本県熊本市	土地建物	24	4,600	4,640	5.5%	5.0%
OT-2	フジグランナタリー	その他	広島県廿日市市	土地建物	1	3,950	4,070	5.2%	4.2%
OS-2	ヤマダ電機テックランド 札幌白石店(底地)	その他	北海道札幌市	底地	1	1,300	1,330	4.4%	4.4%
ポートフォリオ合計/平均					(注4) 313	69,604	74,979	5.1%	4.6%

- (注1) tonarie大和高田の鑑定評価額は取得資産が信託受益権の50%準共有持分であることに鑑み評価されており、対象不動産の100%評価額ではありません。価格の合計は、鑑定評価書の金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、価格の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。
- (注2) 「償却前鑑定NOI利回り」には2021年7月31日(但し、tonarie桐・美木多(持分50%)、トライアル近江八幡店(底地)、クスリのアオキ斑鳩店(底地)、ドラッグユタカ向日上植野店(底地)、ウエルシア尼崎武庫元町店(底地)、ココカラファイン寝屋川公園店(底地)、ココカラファイン寝屋川公園店(底地)、ゲオ彦根高宮店(底地)、シュロアモール長嶺、フジグランナタリー、ヤマダ電機テックランド札幌白石店(底地)については2021年5月31日)を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における運営純収益の取得価格に対する比率を、また「償却後鑑定NOI利回り」には、同不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における運営純収益から減価償却費を除いた数値の取得価格に対する比率を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 底地を含みます。
- (注4) 取得済資産のテナント数小計は、tonarie桐・美木多の100%持分としてのテナント数である32テナントを加算して算出していますので、テナント数合計は新規取得資産のtonarie桐・美木多のテナント数を控除して算出しています。
- (注5) 記載未満の数値については、金額は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオサマリー (2021年8月31日現在)

取得物件数	38 物件	取得価格の合計	696 億円	鑑定評価額の合計	749 億円
稼働率	99.6 %	償却前鑑定NOI利回り	5.1 %	償却後鑑定NOI利回り	4.6 %
		賃貸借残存年数	10.8 年		

ポートフォリオマップ





KS-6



トライアル近江八幡店 (底地)

底地

食料品をはじめ、生活に必要な大半のものがワンフロアで展開され、ワンストップショッピング性と価格訴求力が強みである。



所在地	滋賀県近江八幡市
敷地面積	17,268.43㎡
稼働率	100.0%
取得価格	1,010百万円
鑑定評価額	1,090百万円
償却前鑑定NOI利回り	4.4%

KS-9



ウエルシア尼崎武庫元町店 (底地)

底地

150坪ほどの売場面積を有し、医薬品や日用消耗品をはじめ、生活雑貨、各種食品など、ドラッグストアとして十分な品揃えを展開している。



所在地	兵庫県尼崎市
敷地面積	1,491.47㎡
稼働率	100.0%
取得価格	565百万円
鑑定評価額	577百万円
償却前鑑定NOI利回り	4.2%

KS-7



クスリのアオキ斑鳩店 (底地)

底地

ドラッグストアと食品スーパーが一体化した複合店舗で、日用消耗品を含むドラッグ売場と食料品売場が概ね半分ずつで展開されている。



所在地	奈良県生駒郡
敷地面積	8,486.67㎡
稼働率	100.0%
取得価格	711百万円
鑑定評価額	729百万円
償却前鑑定NOI利回り	5.3%

KS-10



ココカラファイン寝屋川公園店 (底地)

底地

日用消耗品や加工食品等の品揃えを含め、ドラッグストアとして十分な機能を有している。



所在地	大阪府寝屋川市
敷地面積	2,743.65㎡
稼働率	100.0%
取得価格	702百万円
鑑定評価額	716百万円
償却前鑑定NOI利回り	4.3%

KS-8



ドラッグユタカ向日上植野店 (底地)

底地

売場スペースに余裕があり、栄養ドリンク、健康食品、大型商品の紙おむつなども、標準的なドラッグストアよりも格段に広いスペースで展開されている。
店舗規模を活かした品揃えの充実度は高く、ドラッグストアとして十分な競争力がうかがえる。



所在地	京都府向日市
敷地面積	1,839.21㎡
稼働率	100.0%
取得価格	460百万円
鑑定評価額	477百万円
償却前鑑定NOI利回り	4.5%

KS-11



ENEOS伊川谷SS店 (底地)

底地

ガソリンスタンドとしては広大な敷地で、南北2面が接道しており、いずれからも入出庫が可能。
ゆったりとした間隔で計8台の給油機が設置され、気軽にカーメンテナンスの相談ができる店舗として、国家整備士を配置している。



所在地	兵庫県神戸市
敷地面積	2,634.83㎡
稼働率	100.0%
取得価格	530百万円
鑑定評価額	531百万円
償却前鑑定NOI利回り	4.7%



KS-12



ジオ彦根高宮店 (底地)

底地

2021年7月3日オープンの当該テナントはCD及びDVDの新品販売は行わず、CD/DVDのレンタルを主体としつつ、新たにコミックのレンタルを開始するほか、中古スマホ、家電、食品を取り扱う。

所在地	滋賀県彦根市
敷地面積	2,012.30㎡
稼働率	100.0%
取得価格	300百万円
鑑定評価額	306百万円
償却前鑑定NOI利回り	4.8%



OS-2



ヤマダ電機テックランド 札幌白石店 (底地)

底地

ドミナント出店によるヤマダホールディングスの占有率が高いエリアで、付与ポイントを含めた価格面でも競争力がうかがえる。当該テナントでは、一般的な家電製品全般のほか、食料品、日用消耗品、医薬品まで取り扱っている。

所在地	北海道札幌市
敷地面積	8,154.00㎡
稼働率	100.0%
取得価格	1,300百万円
鑑定評価額	1,330百万円
償却前鑑定NOI利回り	4.4%



KT-4



tonarie 桐・美木多

土地・建物

核店舗として食品スーパーの「AEON FOOD STYLE」が入居するとともに、食品以外の物販店については、ドラッグストアの「マツモトキヨシ」、100円ショップの「Seria」、実用衣料及び書店が入居しており、日常的な需要対応に絞った店舗構成。

所在地	大阪府堺市
敷地面積	10,435.37㎡
稼働率	100.0%
取得価格	6,986百万円
鑑定評価額	7,120百万円
償却前鑑定NOI利回り	4.9%



OT-1



シュロアモール長嶺

土地・建物

5棟からなる施設で、食品スーパー「ハローデイ」、フィットネス「ホリデイスポーツクラブ」、100円ショップ「Seria」、デ일리ファッション「サンキ」、リユースショップ「ハードオフ」のほか、生活利便型のサービス店舗を中心に構成。

所在地	熊本県熊本市
敷地面積	28,546.00㎡
稼働率	98.2%
取得価格	4,600百万円
鑑定評価額	4,640百万円
償却前鑑定NOI利回り	5.5%



OT-2



フジグランナトリ

土地・建物

株式会社フジによる総合スーパーを核店舗にエディオン、ダイソー、マックスハウスといった50あまりの専門店が出店。

所在地	広島県廿日市市
敷地面積	21,083.66㎡
稼働率	100.0%
取得価格	3,950百万円
鑑定評価額	4,070百万円
償却前鑑定NOI利回り	5.2%



ST-1

あすみが丘 ブランニューモール

土地・建物

所在地	千葉県千葉市緑区あすみが丘
取得価格	3,200百万円
鑑定評価額	3,676百万円



ST-2

西白井駅前プラザ

土地・建物

所在地	千葉県白井市けやき台
取得価格	451百万円
鑑定評価額	468百万円



KT-1

tonarie 南千里

土地・建物

スーパーマーケット「阪急オアシス」を核テナントとする暮らしに根差した駅直結型のショッピングセンター

所在地 大阪府吹田市津雲台

取得価格 7,200百万円

鑑定評価額 7,990百万円



KT-2

tonarie 清和台

土地・建物

所在地 兵庫県川西市清和台東

取得価格 3,290百万円

鑑定評価額 3,400百万円



KS-5

ライフ大仙店 (底地)

底地

所在地 大阪府堺市堺区大仙西町

取得価格 2,733百万円

鑑定評価額 3,060百万円



TS-1

マックスバリュ 桔梗が丘東店 (底地)

底地

所在地 三重県名張市桔梗が丘

取得価格 477百万円

鑑定評価額 539百万円



OS-1

ケーズデンキ 倉敷店 (底地)

底地

所在地 岡山県倉敷市老松町

取得価格 2,121百万円

鑑定評価額 2,440百万円



KT-3

tonarie大和高田 (持分50%)

土地・建物

所在地 奈良県大和高田市幸町

取得価格 4,150百万円

鑑定評価額 4,060百万円



TT-1

パレマルシェ 西春

土地・建物

所在地 愛知県北名古屋市鹿田若宮

取得価格 4,610百万円

鑑定評価額 4,400百万円



SS-1

ケーズデンキ おゆみ野店 (底地)

底地

所在地 千葉県千葉市緑区おゆみ野中央

取得価格 2,710百万円

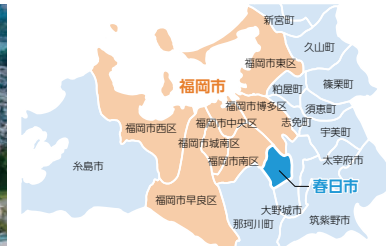
鑑定評価額 2,870百万円



FS-1-11

福岡春日プロジェクト (底地)

底地



所在地 福岡県春日市星見ヶ丘

敷地面積 115,091.77㎡

稼働率 100.0%

取得価格 10,404百万円

鑑定評価額 12,503百万円

鑑定NOI利回り 4.5%



SS-2

ニトリ土浦店 (底地)

底地

所在地 茨城県土浦市上高津

取得価格 999百万円

鑑定評価額 1,090百万円



SS-3

ニトリ今市店 (底地)

底地

所在地 栃木県日光市豊田

取得価格 363百万円

鑑定評価額 407百万円



KS-1

ラ・ムー 北津守店 (底地)

底地

所在地 大阪府大阪市西成区北津守

取得価格 1,270百万円

鑑定評価額 1,480百万円



KS-2

ケーズデンキ 西神戸店 (底地)

底地

所在地 兵庫県神戸市西区王塚台

取得価格 2,133百万円

鑑定評価額 2,470百万円



KS-3

山陽マルナカ 水谷店 (底地)

底地

所在地 兵庫県神戸市西区水谷

取得価格 1,430百万円

鑑定評価額 1,520百万円



KS-4

TSUTAYA 堺南店 (底地)

底地

所在地 大阪府堺市堺区大仙西町

取得価格 946百万円

鑑定評価額 1,020百万円

日本エスコングループがゴルフ場跡地に約11年の期間をかけて開発した、人々の生活を豊かにする新しい地域コミュニティ

立地の優位性

- ▶ 春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域。
- ▶ 若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱える。

ゾーニング

- ▶ 約49haの広大な敷地を機能的にゾーニング。
- ▶ 生活の近くに、遊びや楽しさ、医療と健康をそろえ、生活に必要な機能をコンパクトに集約。
- ▶ 利便性の確保を重視し生活幹線道路「春日西通り」を中心に商業ゾーン・医療ゾーンを配置。
- ▶ その背後を住宅ゾーンとすることにより人々の生活を豊かにする快適な住環境を実現。

商業ゾーン	スーパーセンターをはじめ、約30店の専門店や大型量販店が暮らしをサポート
住宅ゾーン	約660戸の住まいが集い上質のコミュニティタウンを築く住宅エリア
医療ゾーン	健やかな毎日を送るために医療施設を中心にした健康促進エリア



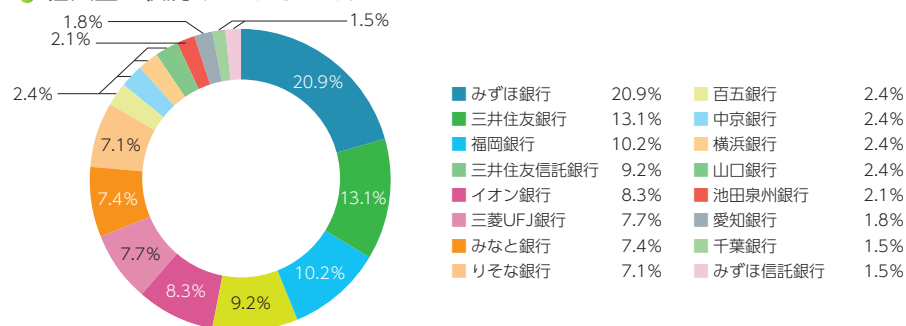


投資主インフォメーション

● 主要な財務指標 (2021年8月3日現在、LTVのみ2021年7月31日現在)

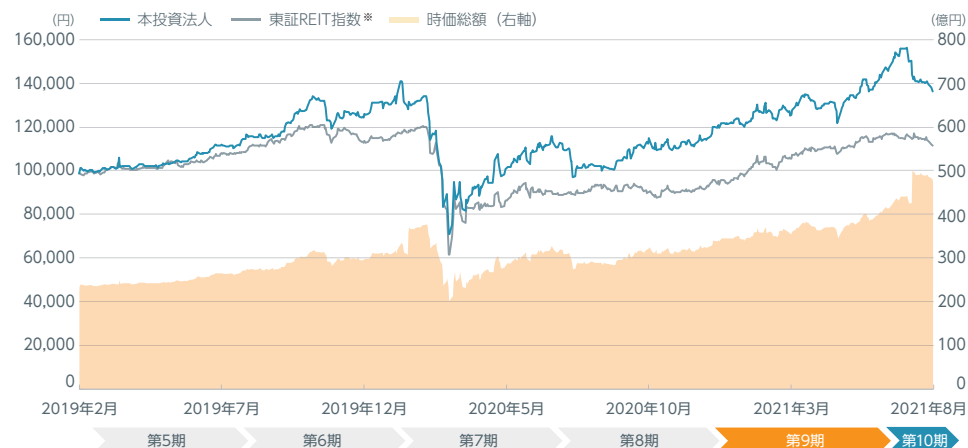
有利子負債総額	338.5 億円	平均残存期間	2.3 年
LTV	43.6 %	発行体格付(R&I)	A- (安定的)

● 借入金の状況 (2021年8月3日現在)



● 投資口価格の推移

本投資法人の上場日である2019年2月13日から2021年8月31日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び時価総額の推移は、以下のとおりです。



(注)「東証REIT指数」は、2019年2月13日の東証REIT指数の終値を同日の本投資法人の投資口価格の終値(98,500円)と同数値と仮定して、同日以降の推移を記載しています。

● 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