



12th Financial Highlights

第12期 決算ハイライト (2022年8月1日~2023年1月31日)

1口当たり分配金	5,283 円
第13期予想分配金	3,077 円
第14期予想分配金	3,082 円
営業収益	2,541 百万円
営業利益	1,362 百万円
当期純利益	1,859 百万円
総資産	76,300 百万円
純資産	39,966 百万円
1口当たり純資産	113,552 円

Contents

決算ハイライト	2
投資主の皆様へ	3
金融庁による行政処分への対応状況について	4
目指すビジョンとロードマップ	8
本資産運用会社の組織変更について	9
ESGレポート	10
I 資産運用報告	12
II 貸借対照表	34
III 損益計算書	36
IV 投資主資本等変動計算書	37
V 注記表	38
VI 金銭の分配に係る計算書	47
VII 独立監査人の監査報告書	48
VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	50
ポートフォリオ	
取得資産一覧	52
ポートフォリオサマリー	53
ポートフォリオマップ	53
保有物件一覧	54
投資主インフォメーション	58

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

笹木 集

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、人々の暮らしに密着した商業施設とその底地を中心に投資を行うREITとして、2019年2月に東京証券取引所に上場し、投資主の皆様のご理解とご支援により、規模を拡大してまいりましたが、既に投資主の皆様をはじめとする関係者の皆様にはお知らせしましたとおり、本投資法人が資産の運用を委託する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。))は、金融庁による行政処分として2022年7月15日付で業務停止命令及び業務改善命令を受けました。

本資産運用会社は、上記の行政処分を受け2022年8月15日付で業務改善策の現状についてとりまとめた報告書を金融庁長官宛に提出し、監督官庁の指導及び親会社である株式会社日本エスコンや最終親会社である中部電力株式会社の支援のもと、経営陣の責任ある法令等遵守態勢及び内部管理態勢の構築に向けた業務運営方法の見直しに取り組み、公正かつ適切な業務運営の実現に努めてまいりました。

また、本投資法人は、投資主様から本資産運用会社に対する責任追及の訴えを提起するよう請求を受けたことから、保有している全ての物件の取得を対象に本資産運用会社による損害の有無について、本資産運用会社等と利害関係のない独立性を確保した外部の法律事務所に調査を委嘱し、当該調査で本投資法人に生じたと認定された損害額の全額である666百万円について、本資産運用会社よりその損害額の全額を受領しております。

今後におきましては、本投資法人は、本資産運用会社における業務改善の進捗を監督し、法令等遵守態勢及び内部管理態勢を一層強化することにより、投資主の皆様をはじめとする関係者の皆様からの信頼を回復できるよう、公正かつ適切な業務運営に努めるとともに、本投資法人の成長に資する施策を実施し、更なる投資主価値の向上に努めていく所存であります。

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。



ES CON JAPAN REIT

金融庁による行政処分への対応状況について

行政処分の概要及び業務改善命令に関する改善状況

行政処分の概要

金融商品取引法第42条第1項「忠実義務」違反に該当

本資産運用会社への行政処分の内容	<ul style="list-style-type: none"> ●業務停止命令(2022年7月15日から2022年10月14日までの間) ●業務改善命令
行政処分の原因となる事実	<ul style="list-style-type: none"> ●不動産鑑定業者の独立性を損なう不適切な働きかけ ●不適切な不動産鑑定業者選定プロセス

業務改善命令 (1)

本件に関する投資法人の投資主に対し、今回の行政処分の内容を十分に説明し、適切な対応を行うこと

項目	前期(第11期)決算発表時	当期(第12期)決算発表時
適時開示による公表	<p>対応済(継続)* 投資判断上重要な情報を迅速、正確かつ公平に開示すべく、行政処分等に係る内容を本投資法人による適時開示として公表 『資産運用会社に対する行政処分に関するお知らせ』 『資産運用会社における業務改善報告提出に関するお知らせ』等</p>	<p>対応済(継続) 引き続き、行政処分等に係る内容を本投資法人による適時開示として公表 『資産運用会社における経営理念決定に関するお知らせ』 『資産運用会社における物件取得等の運用フロー変更に関するお知らせ』等</p>

* 期限を定めることなく今後継続して推進していく項目については、「対応済(継続)」と記載しています。以下同じです。

業務改善命令 (2)

投資法人資産運用会社として、公正かつ適切な業務運営を実現するため、法令等遵守に係る経営姿勢の明確化、経営陣による責任ある法令等遵守態勢及び内部管理態勢の構築、並びに、これらを着実に実現するための業務運営方法を見直すこと

(2-1) 法令等遵守に係る経営姿勢の明確化

項目	前期(第11期)決算発表時	当期(第12期)決算発表時
1 「コンプライアンス宣言」の採択及び公表	<p>対応済 2022年8月に公表済</p>	<p>対応済</p>
2 「経営理念」を対外的に公表	<p>対応中</p>	<p>対応済 2022年9月に公表済</p>
3 全体研修会の実施	<p>対応中</p>	<p>対応済 2022年9月に実施済</p>

(2-2) 経営陣による責任ある法令等遵守態勢及び内部管理態勢の構築

項目	前期(第11期)決算発表時	当期(第12期)決算発表時
1 取締役会の構成変更	<p>対応中</p>	<p>対応済 2022年10月及び2023年1月に実施済。スポンサーの影響力を遮断し、利益相反を防止するうえで、十分なガバナンス体制とするため。</p>
2 監査等委員会設置会社への移行	<p>対応済 2022年6月に実施済。監査等委員である取締役3名(うち社外取締役2名)を選任することにより取締役会によるガバナンス機能を適切に発揮させ監査機能を強化するため。</p>	<p>対応済</p>
3 内部監査部を監査等委員会の下部組織へと体制変更	<p>対応済 2022年6月に実施済。内部監査の独立性を高めて牽制機能をより強化するとともに監査等委員会の監査機能を強化するため。</p>	<p>対応済</p>
4 投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の構成員の変更	<p>対応済 2022年6月に実施済。意思決定における公正性、客観性及び妥当性の確保、利益相反取引に対する牽制機能の強化並びに不動産鑑定評価に関する本資産運用会社の業務の適切性を検証する態勢を徹底するため。</p>	<p>対応済</p>

(2-3) 業務運営方法の見直し

項目	前期(第11期)決算発表時	当期(第12期)決算発表時
1 利害関係者からの物件取得の際に、取締役会の決議を必要とする運用フローへの変更	<p>対応中</p>	<p>対応済 2022年9月に実施済。監査等委員である取締役の牽制機能を発揮させるため。</p>
2 業務改善計画の策定、計画の着実な実施と監視に関し監査等委員会が取締役の職務執行を監査	<p>対応済 2022年8月に実施済。監査等委員である取締役が、業務改善計画の着実な実施の観点から、投資運用委員会、コンプライアンス委員会に、必要に応じオブザーバーとして出席できるよう規程を変更。</p>	<p>対応済(継続)</p>
3 コンプライアンス委員会、投資運用委員会、投資法人役員会の運営改善	<p>対応済 2022年9月に実施済。本資産運用会社から外部委員、監督役員に対して、物件取得に係る事項等、重要事項は検討段階から事前の十分な説明を実施し、記録を残す運用に変更。</p>	<p>対応済(継続)</p>

■ 業務改善命令 (3)

本件発生原因を究明したうえで、投資運用業に係る意思決定の妥当性を検証するための社内プロセスの明確化など、利益相反管理について十分な態勢を構築することを含め、具体的な再発防止策を策定すること

(3-1) 発生原因の究明

本件発生 の 直接の原因は、これまで、本資産運用会社及び親会社において投資者の利益を最優先するために忠実義務を尽くす意識が極めて低かったことにあり、そのため、親会社の影響力を排除できず、親会社の購入希望価格での物件取得を最優先し不適切な行為を行ってしまいました。
また、本資産運用会社の組織としてもガバナンスが十分に機能しておらず、利害関係人取引への監視監督体制が不十分であったこと、本資産運用会社の経営陣含む役職員においても法令等遵守意識が欠けていたこと、人的リソースが不足していたことと認識しています。

(3-2) 発生原因を踏まえた再発防止策

項目	前期(第11期)決算発表時	当期(第12期)決算発表時
1 不動産鑑定評価の発注業務ルールの変更	対応中	対応済 2022年10月に物件取得業務マニュアルを整備済。不動産鑑定発注時に売主の売却希望価格を不動産鑑定業者に伝えることを禁止する措置を講じ、加えて、不動産鑑定業者の起用におけるローテーションルールを規定。
2 コンプライアンス部による不動産鑑定発注業務モニタリングの強化	対応中	対応済 2022年9月に物件取得業務マニュアルを整備済。不適切な行為が認められた場合に、コンプライアンス・オフィサーは、不動産鑑定業者への発注の停止を命じることができる旨を規定。
3 投資運用業に係る意思決定の妥当性を検証するための社内プロセスの明確化	対応中	対応済 2022年9月にコンプライアンス委員会規程及び投資運用委員会規程を改正済。利害関係者からの物件取得に関して審議する場合は、監査等委員である取締役が必ず出席する旨を規定。
4 日本エスコとの間の不動産取引にかかる利害関係者取引制度の新設	対応中	対応済 日本エスコの利害関係者売買規程制定後、2022年10月に物件取得業務マニュアルを整備済。
5 人的リソースの確保	対応中(継続)	対応済(継続) 業務効率化及び適切な人員配置を実施。
6 中部電力及び日本エスコと連携した、本件原因の更なる究明と再発防止策の充実	対応中	対応済 親会社からの独立性を高めること等を目的に追加の再発防止策を策定・実施。

項目	前期(第11期)決算発表時	当期(第12期)決算発表時
7 中部電力グループ・共同ヘルプラインの最大活用	対応済(継続) 2022年8月に中部電力グループ・共同ヘルプラインについて社内周知。	対応済(継続)
8 利益相反管理態勢の継続的向上のための教育・啓発	対応中	対応済(継続) 2022年4月・7月・10月、2023年3月に社内研修を実施。

■ 業務改善命令 (4)

今般の検査結果を踏まえ、経営陣を含めた責任の所在の明確化を図ること

項目	前期(第11期)決算発表時	当期(第12期)決算発表時
1 代表取締役大森利及び日本エスコの代表取締役である伊藤貴俊が本資産運用会社の取締役を退任	対応済 2022年3月に両名が退任し、代表取締役に鍵山武治が、取締役役に徳永寛が就任。	対応済 今後業務改善が完了した暁には、物件取得の準備を進めていくことから、2023年1月に鍵山武治が代表取締役を退任し、REIT業界の黎明期から現在に至るまでの豊富な経験と知識を有している織井渉が新たに代表取締役に就任。
2 日本エスコの専務取締役である中西稔が本資産運用会社の取締役を退任	対応中	対応済 2022年10月に中西稔が退任し、新たに中部電力から派遣された島岡正孝が就任。
3 上席執行役員REIT運用部長である笹木集が政令で定める使用人(投資判断業務統括者)を退任	対応中	対応済 2022年9月に笹木集が退任し、新たに鉄谷尚が就任。

■ 業務改善命令 (5)

上記(1)~(4)までの対応について、2022年8月15日までに書面で報告するとともに、その全てが完了するまでの間、随時書面で報告すること **対応済(継続)**

■ 今後の対応

信頼回復に向けて、継続対応が必要なものについては引き続き対応を進め、法令等遵守態勢及び内部管理態勢を維持改善し、公正かつ適切な業務運営の実現に努めます。また、業務改善が完了した暁には、着実な外部成長に向けて物件取得の準備を進めます。

Vision and Roadmap

目指すビジョンとロードマップ

ビジョン

tonarieブランドをはじめとした暮らし密着型施設への投資を通じて、全国にポートフォリオを拡大していくことで、地域コミュニティの活性化や社会インフラの整備に貢献するとともに、継続的な資産規模拡大と安定的な分配金向上を伴った成長を目指す。

ロードマップ

継続的な資産規模拡大

696億円

1,000億円

1,500億円~

	フェーズⅠ (2023年7月期-2024年1月期)	フェーズⅡ (2024年7月期-2025年1月期)	フェーズⅢ (2025年7月期-2026年1月期)
	ステークホルダーからの信頼回復	ポートフォリオ良化と成長ステージへ	安定的な成長ステージへ
体制強化	新ガバナンス体制の実行 新しい運用体制の周知	新ガバナンス体制の維持・改善	
外部成長	運用会社独自の物件情報ルートの開拓 投資方針変更	外部成長に向けたパイプラインの拡充 新しいアセットタイプの検討	新しいアセットタイプの組入れ 社会課題解決のためのアセットの組入れ
内部成長	ポートフォリオ見直しと入替検討 施設利用者満足度調査と分析 ブランディング戦略の検討	個別物件の運用戦略の見直し 施設利用者満足度向上の取組み ブランディング戦略の実行	NOI向上の施策(トップライン上昇、コスト削減)の実行 既存契約内容(賃貸借・PM・BM等)の見直し
財務戦略	IR活動の見直しと強化	金利固定化・金利コスト削減 レンダーフォーメーション拡充 POによる財務基盤の強化	投資法人債の発行検討 発行体格付け向上

本資産運用会社の組織変更について

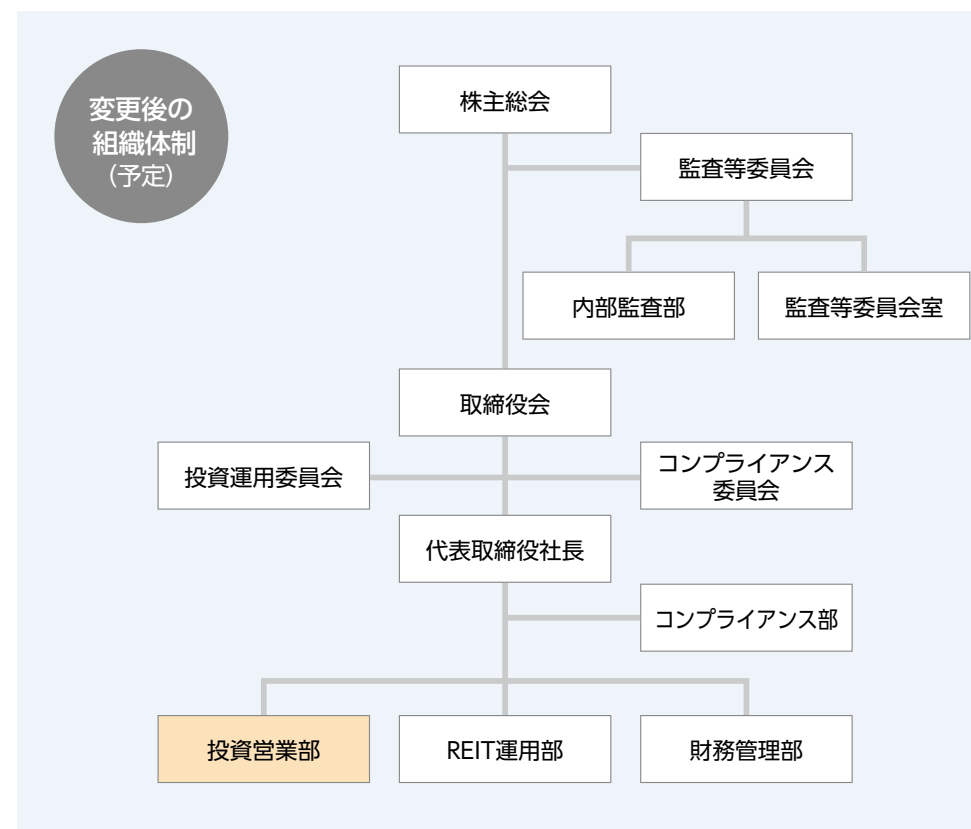
(金融庁の指導のもと下記の2点の変更を予定)※

(1) 投資営業部の新設

本資産運用会社の独自のネットワーク及びスポンサーサポート会社のネットワークを活用し、良質な投資情報を継続的に取得して、着実な外部成長を図るために、現在REIT運用部が管掌する投資対象となる案件の情報収集、不動産取引市場及び賃貸市場に関する調査、不動産の投資調査、不動産の価格査定並びに運用資産の取得の判断業務等について、新たに投資営業部を新設し、同部に当該業務を移管する予定です。

(2) 第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業の廃止及びファンド運用部の廃止

本資産運用会社は、私募ファンドへの運用助言及びファンド持分の売買のため、第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業の登録を受けていましたが、当面、私募ファンドに係る業務を行う見込みがないため、本投資法人の資産運用業務に特化することを目的として、第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業を廃止するとともに、当該業務を管掌するファンド運用部を廃止する予定です。



※ 組織変更(予定)の内容は2023年3月22日時点のものです。当該組織変更等の詳細については決定次第、速やかにお知らせします。

マテリアリティの特定

本投資法人は、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が投資主価値向上に寄与することを認識し、ESGに関してマテリアリティの特定を行いました。今後、特定したマテリアリティについて、具体的な取組みをより一層推進し、投資主価値の向上を目指します。

	重要課題	方針	方向性・施策	関連SDGs
E 環境	●環境負荷の低減	●ポートフォリオにおけるエネルギー消費効率の改善、温室効果ガス削減を目指します	●施設共用部LED照明の導入継続 ●地下水膜濾過システムの導入	7 再生可能エネルギー 11 持続可能な都市とコミュニティ 13 気候変動への対応
	●外部認証の取得	●環境認証・評価の取得を通じた環境負荷の低減に取り組めます	●GRESB認証への継続取組み ●DBJグリーンビル認証への継続取組み	7 再生可能エネルギー 11 持続可能な都市とコミュニティ 13 気候変動への対応
	●テナントとの協働による環境配慮	●テナントとの協働により、グリーンリース条項の導入を目指します	●新たに締結する賃貸借契約(再契約)におけるグリーンリース条項の導入	7 再生可能エネルギー 13 気候変動への対応 17 持続可能なパートナーシップ
S 社会	●地域コミュニティとの共生・連携	●地域コミュニティへの貢献を通じ、社会課題の解決、地域価値の向上を目指します	●住民、テナント参加型イベントの開催 ●認知症サポート商店街認定の取組み ●認知症啓発イベントの実施 ●子育て支援パスポート事業への参画	11 持続可能な都市とコミュニティ 17 持続可能なパートナーシップ
	●お客様、テナントの安全性・快適性向上	●安全・安心な空間を創出し、地域コミュニティへの貢献を目指します	●施設内授乳室の新設 ●テナント従業員休憩室の美化	3 気候変動への対応 11 持続可能な都市とコミュニティ 12 持続可能な消費と生産
G ガバナンス	●働きやすい職場環境の実現	●従業員の健康と充実した社会生活の実感のため、良好な職場環境づくりを推進します	●従業員満足度調査の実施 ●ワークライフバランス重視の職場環境づくり	3 気候変動への対応 5 性別平等 8 持続可能な成長
	●ガバナンスの更なる強化	●組織として不正・腐敗の防止を図るため、ガバナンス構造の明確化と体制強化を推進します	●ガバナンス体制の強化 ●コンプライアンス研修の充実	16 平和と公正 12 持続可能な消費と生産
	●ステークホルダーへの情報開示	●積極的な情報開示、対話を通じステークホルダーとの信頼関係を醸成します	●非財務情報開示の更なる充実	16 平和と公正 12 持続可能な消費と生産 17 持続可能なパートナーシップ

ESGに関する取組みと姿勢

E 環境

2022年GRESB リアルエステイト評価において、本投資法人は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESB レーティングで「2 Stars*」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「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」の評価を獲得しました。

※2023年1月31日時点



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



クリスマスコンサート (tonarie南千里)

青空コンサート (tonarie清和台)

高田商業高校マルシェ (tonarie大和高田)

振り込め詐欺撲滅運動 (tonarie清和台)

子育て支援パスポート事業への参画

地方自治体が主体となり、企業や店舗の協賛を得ながら乳幼児連れの外出支援や子育て家庭に対する各種割引等のサービスを提供する事業「子育て支援パスポート事業」へ参画しています。(tonarie南千里, tonarie清和台, tonarie梅・美木多, tonarie大和高田)

G ガバナンス

監査等委員会設置会社への移行とコンプライアンス研修の充実

取締役会の監査・監督機能の強化を目的として、2022年6月28日付で監査役設置会社(監査役1名)から監査等委員会設置会社(監査等委員である取締役3名、うち社外取締役2名)に移行しました。

本資産運用会社は、コンプライアンス体制の強化を経営の最重要課題として位置付け、役員員に対して、投資運用の専門家としての責任を自覚し、常に忠実義務及び善管注意義務を遵守することを求めています。また、毎年度、コンプライアンス・プログラム実施計画において、コンプライアンスに関する課題と改善策を明確化し、課題解決に向けて取り組む仕組みを導入しています。さらに、今回の行政処分を受けて、利益相反管理態勢を継続的に向上させることを目的とした各種研修を実施しています。

ステークホルダーへの情報開示・対話

経営・財務情報に限らず、非財務情報等の開示が重要であることを認識し、積極的な情報開示を推進してまいります。



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	第10期 自2021年8月1日 至2022年1月31日	第11期 自2022年2月1日 至2022年7月31日	第12期 自2022年8月1日 至2023年1月31日
営業収益	千円	1,922,505	1,910,829	2,476,628	2,706,455	2,541,179
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(1,922,505)	(1,910,829)	(2,476,628)	(2,706,455)	(2,541,179)
営業費用	千円	810,973	816,259	970,061	1,324,211	1,178,915
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(653,550)	(655,322)	(794,032)	(1,118,503)	(969,223)
営業利益	千円	1,111,531	1,094,570	1,506,567	1,382,243	1,362,264
経常利益	千円	1,019,510	1,001,852	1,265,888	1,269,199	1,194,644
当期純利益	千円	1,018,571	1,001,039	1,264,729	1,268,369	1,859,454
総資産額	千円	56,132,273	56,061,549	75,840,468	76,014,351	76,300,452
(対前期比)	%	0.1	△0.1	35.3	0.2	0.4
純資産額	千円	29,458,203	29,440,790	39,371,956	39,375,708	39,966,674
(対前期比)	%	0.2	△0.1	33.7	0.0	1.5
有利子負債額	千円	24,430,000	24,430,000	33,445,000	33,091,000	33,091,000
出資総額	千円	28,439,581	28,439,581	38,107,208	38,107,208	38,107,208
発行済投資口の総口数	口	282,982	282,982	351,967	351,967	351,967
1口当たり純資産額	(注3) 円	104,099	104,037	111,862	111,873	113,552
1口当たり当期純利益	(注1) 円	3,599	3,537	3,601	3,604	5,283
分配金総額	千円	1,018,452	1,001,190	1,264,617	1,268,489	1,859,441
1口当たり分配金	円	3,599	3,538	3,593	3,604	5,283
(うち1口当たり利益分配金)	円	3,599	3,538	3,593	3,604	5,283
(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) %	1.8	1.8	1.9	1.7	1.6
(年換算値)	%	3.6	3.6	3.8	3.4	3.1
自己資本利益率	(注3) %	3.5	3.4	3.7	3.2	4.7
(年換算値)	%	6.9	6.9	7.3	6.5	9.3
期末自己資本比率	(注3) %	52.5	52.5	51.9	51.8	52.4
(対前期増減)		0.0	0.0	△0.6	△0.1	0.6
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	181	184
期末投資物件数	件	28	28	38	38	38
減価償却費	千円	125,041	126,341	174,386	175,603	179,839
資本的支出額	千円	25,158	44,298	27,651	127,856	104,647
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注3) 千円	1,393,996	1,381,849	1,856,982	1,763,555	1,751,795
FFO(Funds from Operation)	(注3) 千円	1,143,612	1,127,381	1,439,115	1,443,972	1,373,294
1口当たりFFO	(注3) 円	4,041	3,983	4,088	4,102	3,901
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(注3) %	43.5	43.6	44.1	43.5	43.4

(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) 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10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しました(銘柄コード2971)。
本投資法人は、今後も継続的な人口集中が予想される四大都市圏(注1)に位置する地域コミュニティに根差した暮らし密着型商業施設(注2)及びその底地(注3)に重点投資を行うポートフォリオを構築し、収益の長期安定性と成長性を追求します。当期末時点で本投資法人が保有する資産は38物件、取得価格総額は69,604百万円となっています。

また、本投資法人は、そこに暮らし人たちの幸せを思い描きつつ、暮らしそのものを開発することを目指すライフ・デベロッパー(注4)である株式会社日本エスコン(以下「日本エスコン」といいます。)

とそのビジョン・コンセプト(注5)を共有し、日本エスコンが総合デベロッパー(注6)として培った不動産開発・運営の経験を活かし、運用資産の着実な成長を目指すことによって、投資主価値の最大化を図ります。

なお、本資産運用会社の親会社である日本エスコンは、中部電力株式会社(以下「中部電力」といいます。)

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

なお、本資産運用会社の親会社である日本エスコンは、中部電力株式会社(以下「中部電力」といいます。)

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

「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、ウィズコロナのもとでの各種政策の効果もあって、2022年10～12月期の実質GDPの成長率(1次速報値)は、0.2%(年率0.6%)と2四半期ぶりのプラス成長となり緩やかに持ち直しつつあります。しかしながら、資源・穀物価格は、昨年半ば頃をピークに総じて下落しているものの、ウクライナ情勢の展開等によっては、再び上昇するリスクがあるなど、依然として世界的にインフレ圧力が続いている環境下において、海外景気の下振れが日本の景気を下押しするリスクや、物価上昇による家計や企業への影響や供給面での制約の懸念が未だ残り、楽観視できな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、日本銀行による長期金利の変動許容幅拡大や、日銀総裁交代など新体制移行にかけて金利政策変更等の懸念等から、東証REIT指数は一時的に1,800ポイントを割り込む軟調な動きとなりました。商業施設においては、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を維持しています。

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様の安全確保に引き続き注力するとともに、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、安定的な収益の確保に努めました。

上記の結果、当期末時点の運用資産38物件の稼働率は100.0%(注)と高水準を維持しています。なお、ヨシツヤストア西春店において決算日現在空き床である3階については、テナント入居の実現に伴い契約面積に応じた坪当たり固定賃料が加算されるため、引き続き、リーシングに注力してまいります。

また、本投資法人は、2022年10月に2022年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「2 Stars」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「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2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、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、今後も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まいります。

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

(3) 資金調達の概要

当期は、2023年1月31日に返済期限の到来した借入金9,860百万円のリファイナンスにあたり、同日付で同額の9,860百万円の借入れを行いました。これにより、当期末時点の有利子負債残高は33,091百万円、総資産のうち有利子負債が占める割合(以下「LTV」といいます。)は43.4%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2,541百万円、営業利益1,362百万円、経常利益1,194百万円、当期純利益1,859百万円となりました。

なお、本投資法人は、当期において、本資産運用会社より、忠実義務違反行為により本投資法人に生じた損害の賠償として、損害賠償金666百万円を受け取りましたが、かかる受取損害賠償金は、当期において特別利益として計上していません。

また、分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例(租税特別措置法

(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)第67条の15第1項)を適用し、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である1,859百万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5,283円となりました。

3. 増資等の状況

2023年1月31日現在までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年 2月12日	公募増資	188,351	237,000	18,319	22,941	(注1)
2020年 2月 3日	公募増資	43,792	280,792	5,236	28,177	(注2)
2020年 2月26日	第三者割当増資	2,190	282,982	261	28,439	(注3)
2021年 8月 2日	公募増資	65,700	348,682	9,207	37,646	(注4)
2021年 8月24日	第三者割当増資	3,285	351,967	460	38,107	(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3) 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5) 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。

《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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	2021年1月	2021年7月	2022年1月	2022年7月	2023年1月
最高(円)	124,000	156,500	150,500	137,500	121,800
最低(円)	97,500	120,000	134,200	112,800	107,600

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1,859百万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5,283円となりました。

期 別		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	第10期 自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月 31日	第11期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	第12期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日
当期末処分利益総額	(千円)	1,018,621	1,001,208	1,264,747	1,268,499	1,859,465
利益留保額	(千円)	169	18	130	10	24
金銭の分配金総額	(千円)	1,018,452	1,001,190	1,264,617	1,268,489	1,859,441
(1口当たり分配金)	(円)	3,599	3,538	3,593	3,604	5,283
うち利益分配金総額	(千円)	1,018,452	1,001,190	1,264,617	1,268,489	1,859,441
(1口当たり利益分配金)	(円)	3,599	3,538	3,593	3,604	5,283
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、ウィズコロナのもとで各種政策の効果もあり景気が持ち直していくことが期待されますが、海外景気の下振れ、特に中国経済の動向や、物価上昇・供給面での制約等による我が国の景気を下押しするリスクには十分注意する必要があります。

また、日本の不動産投資市場においても、昨年末から続くインバウンド消費増加の期待による国内経済の活性化が期待されていますが、引き続き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等について、注視する必要があります。

このような環境のもと、本投資法人は、中長期にわたる安定的収益の確保と資産価値の着実な向上のため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。また、暮らしに密着した商業施設等において、地域の皆様やテナント参加型の各種イベントの開催や社会貢献活動等、地域の活性化・コミュニティ創生への貢献を目指します。これらの取組みにより、賃料収入の維持・向上、解約の防止を図り、安定的な収入の確保を図ってまいります。

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グループ(日本エスコ、その子会社及び関連会社を併せています。)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。以下同じです。)との連携により、着実な外部成長を図ります。日本エスコの保有不動産物件に係る優先交渉権の付与、運用資産の再開発サポートといったスポンサーサポート及び中部電力グループからの環境配慮技術及びエネルギーコスト低減に関するノウハウの提供を中心とするサポートについて、利益相反管理を徹底した上で最大限活用します。また、今後は、新たにスポンサーやサポート会社以外からも幅広く情報収集に努めることでビジネスチャンスを広げ、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)、長期借入比率、固定金利比率、返済期限の分散、担保提供の要否等を検討します。

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

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

(5) 法令等遵守態勢

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

具体的には、コンプライアンス宣言採択、経営理念の制定、ガバナンス体制の更なる強化を目的とした物件取得等の運用フローの変更、中部電力からの取締役派遣受け入れ、不動産鑑定評価の発注業務ルールの変更、各種規程類やマニユ

アルの改正、コンプライアンス部による不動産鑑定評価発注業務モニタリングの強化、利益相反に係るコンプライアンス態勢を継続的に向上させるための各種研修及び習熟度テストの実施など様々な施策を実施してまいりました。

また、本投資法人は、保有しているすべての物件の取得を対象に本資産運用会社の忠実義務違反行為による損害の有無について、本資産運用会社等と利害関係のない独立性を確保した外部の法律事務所に調査を委嘱し、当該調査で本投資法人に生じたと認定された損害額の全額である666百万円について、2023年1月16日付で本資産運用会社との間で賠償金に係る合意書を締結し、その全額の賠償が完了しております。なお、本資産運用会社に支払う運用報酬の算出にあたり、当該受取損害賠償金の影響は除外しています。

本投資法人と本資産運用会社は上記の法令等遵守態勢及び内部管理態勢の構築を踏まえ、引き続きその態勢の維持、更なる改善を経営上の最重要課題と位置づけ、公正かつ適切な業務運営の実現に努めていく所存であります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第8期 2021年1月31日	第9期 2021年7月31日	第10期 2022年1月31日	第11期 2022年7月31日	第12期 2023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)	282,982	282,982	351,967	351,967	351,967
出資総額 (百万円)	28,439	28,439	38,107	38,107	38,107
投資主数 (人)	12,024	11,727	13,493	14,639	15,754

2. 投資口に関する事項

2023年1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)	32,400	9.2
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	28,770	8.2
大阪厚生信用金庫	20,940	5.9
株式会社日本エスコ	16,894	4.8
野村信託銀行株式会社(投信口)	12,225	3.5
日成ビルド工業株式会社	9,190	2.6
大同信用組合	6,415	1.8
近畿産業信用組合	6,226	1.8
大阪商工信用金庫	5,487	1.6
株式会社西京銀行	4,950	1.4
合 計	143,497	40.8

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

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員毎の報酬の総額 (千円) (注2) (注3)	
執行役員 (注1)	笹木 集	株式会社 エスコンアセットマネジメント	REIT運用部 担当部長	-
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	2,700
		ジャパン・ビジネス・アシユアランス 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)	
森口 倫	株式会社スカラ	社外取締役		
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。

(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。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2023年1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11期 2022年7月31日現在		第12期 2023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)
不動産	中京圏	6	0.0	6	0.0
不動産 計		6	0.0	6	0.0
信託不動産	首都圏	7,771	10.2	7,757	10.2
	近畿圏	34,360	45.2	34,319	45.0
	中京圏	5,053	6.6	5,062	6.6
	福岡圏	10,537	13.9	10,537	13.8
	その他	12,012	15.8	11,984	15.7
信託不動産 計		69,735	91.7	69,660	91.3
預金・その他の資産		6,271	8.3	6,633	8.7
資産総額		76,014	100.0	76,300	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

2023年1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(m ²) (注3)	賃貸面積 (m ²) (注3)	稼働率 (%) (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	7,230	7,598.31	7,598.31	100.0	13.9	商業施設
KT-4	tonarie桐・美木多	6,898	8,471.24	8,471.24	100.0	10.5	商業施設
OT-1	シュロアモール長嶺	4,609	12,622.98	12,622.98	100.0	7.0	商業施設
TT-1	ヨシツヤYストア西春店	4,585	26,432.58	26,397.85	99.9	4.5	商業施設
KT-3	tonarie大和高田(持分50%)	4,084	14,414.67	14,295.13	99.2	7.2	商業施設
OT-2	フジグランナタリー	3,928	28,543.96	28,543.96	100.0	非開示(注5)	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	3.3	商業施設
ST-1	あすみが丘プランニューモール	3,190	22,516.59	22,489.85	99.9	11.0	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		
KT-2	tonarie清和台	3,187	8,798.01	8,798.01	100.0	7.8	商業施設
KS-5	ライフ大仙店(底地)	2,758	9,264.48	9,264.48	100.0	2.8	商業施設
合計		43,901	179,448.76	179,267.75	99.9	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、2023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)に係る各賃貸借契約、プロパティマネジメント会社作成の報告書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を記載しています。なお、「ヨシツヤYストア西春店」に係る「賃貸可能面積」については、賃貸面積の記載のない一部の賃貸借契約では竣工図等での賃貸面積に依拠しています。「賃貸面積」は、同日現在の各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、マスターリース契約が締結されている資産に係る「賃貸面積」については、エンドテナントとの間で実際に転賃借契約等が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。但し、株式会社フジと一棟貸しの賃貸借契約を締結している「フジグランナタリー」は、当該賃貸借契約の「賃貸面積」を記載しています。面積については、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、本投資法人は、「tonarie大和高田」に係る信託受益権の50%の準共有持分を保有していますが、上表では当該物件全体の数値を記載しています。

(注4)「稼働率」は、決算日現在のデータに基づき、以下の計算式により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

$$\text{稼働率} = \frac{\text{賃貸面積}}{\text{賃貸可能面積}} \times 100$$

「ヨシツヤYストア西春店」について

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

当該3階部分については、テナント入居の実現に伴い契約面積に応じた坪当たり固定料料が加算されますが、空き床であることを考慮し、3階部分の「賃貸面積」を控除して算出した場合の本物件の「稼働率」は82.9%となります。なお、これを加味した場合の全体の「稼働率」については、98.8%となります。

(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。

3. 不動産等組入資産明細

2023年1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	3,190	3,310
	あすみが丘プランニューモール(底地)				298

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-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	2,880
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	409
KT-1	tonarie南千里	大阪府吹田市	信託受益権	7,230	8,060
KT-2	tonarie清和台	兵庫県川西市	信託受益権	3,187	3,390
KT-3	tonarie大和高田(持分50%)	奈良県大和高田市	信託受益権	4,084	4,035
KT-4	tonarie桐・美木多	大阪府堺市	信託受益権	6,898	7,060
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	1,540
KS-4	TSUTAYA堺南店(底地)	大阪府堺市	信託受益権	955	1,030
KS-5	ライフ大仙店(底地)	大阪府堺市	信託受益権	2,758	3,060
KS-6	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	1,100
KS-7	クスリのアオキ斑鳩店(底地)(注3)	奈良県生駒郡	信託受益権	718	①702 ②28
KS-8	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
KS-9	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	577
KS-10	ココカラファイン寝屋川公園店(底地)	大阪府寝屋川市	信託受益権	709	717
KS-11	ENEOS伊川谷SS店(底地)	兵庫県神戸市	信託受益権	535	531
KS-12	グオ彦根高宮店(底地)	滋賀県彦根市	信託受益権	304	306
TT-1	ヨシツヤYストア西春店(注4)	愛知県北名古屋市	信託受益権及び 附属設備等	4,585	2,330
TS-1	マックスパリュ桔梗が丘東店(底地)	三重県名張市	信託受益権	483	541
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	3,940
FS-2	ユニクロ春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	601	672
FS-3	Avail.しまむら春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	874	1,110
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	264
FS-9	資さん春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	405	420
FS-10	ナフコ春日(底地)	福岡県春日市	信託受益権	2,666	3,440

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)
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	1,860
OT-1	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	信託受益権	4,609	4,620
OT-2	フジグランナタリー	広島県廿日市市	信託受益権	3,928	4,120
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	2,450
OS-2	ヤマダ電機テックランド札幌白石店(底地)	北海道札幌市	信託受益権	1,310	1,330
	合計			69,667	73,026

(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。

(注3)「フスリのアオキ斑鳩店(底地)」は株式会社フ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、株式会社フスリのアオキに係る部分を①、株式会社イカリトンボに係る部分を②として、それぞれ記載しています。

(注4)「ヨシツヤストア西春店」の帳簿価額には、商業施設に付随する附属設備等の帳簿価額が含まれています。

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11期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日				第12期 自 2022年8月1日 至 2023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 (%)
ST-1	あすみが丘プランニューモール	30	99.7	237	8.8	32	99.9	278	11.0
	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	0.8	4	100.0	21	0.8
SS-1	ケーズデンキおゆみ野店(底地)	1	100.0	70	2.6	1	100.0	70	2.8
SS-2	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)
SS-3	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)
KT-1	tonarie南千里	46	99.9	331	12.3	47	100.0	354	13.9
KT-2	tonarie清和台	33	100.0	193	7.1	33	100.0	198	7.8
KT-3	tonarie大和高田(持分50%)	67	100.0	168	6.2	66	99.2	182	7.2
KT-4	tonarie柵・美木多	32	100.0	259	9.6	32	100.0	265	10.5
KS-1	ラ・ムー北津守店(底地)	1	100.0	38	1.4	1	100.0	41	1.6
KS-2	ケーズデンキ西神戸店(底地)	1	100.0	62	2.3	1	100.0	62	2.4
KS-3	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)

物件番号	不動産等の名称	第11期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日				第12期 自 2022年8月1日 至 2023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 (%)
KS-4	TSUTAYA堺南店(底地)	1	100.0	21	0.8	1	100.0	21	0.8
KS-5	ライフ大仙店(底地)	1	100.0	72	2.7	1	100.0	72	2.8
KS-6	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)
KS-7	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)
KS-8	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)
KS-9	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)
KS-10	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)
KS-11	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)
KS-12	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)
TT-1	ヨシツヤストア西春店	55	99.6	378	14.0	56	99.9	115	4.5
TS-1	マックスバリュ桔梗が丘東店 (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)
FS-1	ミスターマックス春日(底地)	1	100.0	84	3.1	1	100.0	84	3.3
FS-2	ユニクロ春日(底地)	1	100.0	13	0.5	1	100.0	13	0.5
FS-3	Avail.しまむら春日(底地)	1	100.0	23	0.9	1	100.0	23	0.9
FS-4	au-SoftBank春日(底地)	1	100.0	3	0.1	1	100.0	3	0.2
FS-5	くら寿司春日(底地)	1	100.0	7	0.3	1	100.0	7	0.3
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	0.2	1	100.0	6	0.3
FS-8	ワンカルピ春日(底地)	1	100.0	6	0.2	1	100.0	6	0.3
FS-9	資さん春日(底地)	1	100.0	10	0.4	1	100.0	10	0.4
FS-10	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)
FS-11	ケーズデンキ春日(底地)	1	100.0	37	1.4	1	100.0	37	1.5
OT-1	シュロアモール長嶺	25	98.2	173	6.4	26	100.0	178	7.0
OT-2	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)

物件番号	不動産等の名称	第11期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日				第12期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日			
		テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (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 (%) (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 (%)
OS-1	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)
OS-2	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)
	合計	325	99.9	2,706	100.0	329	100.0	2,541	100.0

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

(注2) 「稼働率」は、各決算日現在のデータに基づき、以下の計算式により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

「稼働率」=「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100

「ヨシヅヤストア西春店」について

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

当該3階部分については、テナント入居の実現に伴い契約面積に応じた坪当たり固定賃料が加算されますが、空き床であることを考慮し、3階部分の「賃貸面積」を控除して算出した場合の本物件の「稼働率」は82.9%となります。なお、これを加味した場合の全体の「稼働率」については、98.8%となります。

(注3) 「不動産賃貸事業収益」は、記載未済を切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ポの2社の借地人と事業用定期借地権設定契約が締結されており、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。

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

2023年1月31日現在の保有資産に関して、現在計画されている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と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	エスカレーター更新工事	自: 2023年3月 至: 2023年10月	89	-	-

2. 期中の資本的支出

2023年1月31日現在の保有資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等はありません。

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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自 2020年8月1日 至 2021年1月31日	自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
当期首積立金残高 (百万円)	64	80	95	124	152
当期積立額 (百万円)	15	15	28	27	11
当期積立金取崩額 (百万円)	-	-	-	-	41
次期繰越額 (百万円)	80	95	124	152	121

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11期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	第12期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
資産運用報酬	138,050	140,176
資産保管報酬	3,667	3,654
一般事務委託報酬	11,097	11,372
役員報酬	2,700	2,700
公租公課	8,435	11,495
その他費用	41,758	40,291
合計	205,708	209,691

2. 借入状況

2023年1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	-	0.567	2023年 1月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証						
	株式会社みずほ銀行		1,665,000	-											
	株式会社福岡銀行		1,430,000	-											
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	-											
	株式会社イオン銀行		1,000,000	-											
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	-											
	株式会社りそな銀行		750,000	-											
	株式会社みなと銀行		750,000	-											
	株式会社池田泉州銀行		250,000	-											
	株式会社千葉銀行		250,000	-											
	株式会社みずほ銀行		2020年 2月4日	1,210,000						1,210,000	0.410	2024年 1月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	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											
	株式会社りそな銀行	300,000		300,000											
	株式会社みなと銀行	300,000		300,000											
	株式会社中京銀行	300,000		300,000											
	株式会社愛知銀行	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													
株式会社みずほ銀行	2021年 8月3日	687,000	687,000	0.410	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												
株式会社愛知銀行		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												

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	2021年 8月3日	500,000	500,000	0.510	2026年 7月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証					
	三井住友信託銀行株式会社		400,000	400,000										
	株式会社三菱UFJ銀行		400,000	400,000										
	株式会社山口銀行		400,000	400,000										
	株式会社りそな銀行		350,000	350,000										
	株式会社みずほ銀行		337,000	337,000										
	株式会社百五銀行		300,000	300,000										
	株式会社みなと銀行		200,000	200,000										
	株式会社みずほ銀行		737,000	737,000										
	株式会社中京銀行		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	2021年 8月3日	400,000	400,000	0.560	2027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		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		990,000	990,000										
	株式会社りそな銀行		750,000	750,000										
	株式会社みずほ銀行		271,000	271,000										
	株式会社千葉銀行		250,000	250,000										
	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						0.410	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	0.510	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											

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	2022年 1月31日	1,000,000	1,000,000	0.560	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	0.475	2026年 1月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		-	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		-	750,000					
	株式会社福岡銀行		-	715,000					
	株式会社三井住友銀行		-	441,250					
	株式会社みずほ銀行		-	416,250					
	三井住友信託銀行株式会社		-	250,000					
	株式会社福岡銀行		-	715,000					
	株式会社三井住友銀行	2023年 1月31日	-	441,250	0.525	2027年 1月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	416,250					
	三井住友信託銀行株式会社		-	250,000					
	株式会社三井住友銀行		-	882,500					
	株式会社みずほ銀行	2023年 1月31日	-	832,500	0.625	2028年 1月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みなと銀行		-	750,000					
三井住友信託銀行株式会社	-		500,000						
株式会社山口銀行	-		250,000						
株式会社池田泉州銀行	-		250,000						
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。
(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、返済期限が2022年1月31日の長期借入金9,960,000千円の借換えです。
(注5) 資金使途は、返済期限が2023年1月31日の長期借入金9,860,000千円の借換えです。

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

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	209,954	株式会社エスコプロパティ (注2)	153,952	73.3

(注1) 「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等をいいます。
(注2) 上記金額のほか、資産に計上した工事監理報酬等が2,361千円あります。

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、2023年1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。

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おりません。

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。

真摯に検討し、本資産運用会社に対する責任追及の訴えを提起しないことが本投資法人のために最善と判断し、その旨決定しております。また、本投資法人は、2023年1月16日付で本資産運用会社との間で賠償金に係る合意書を締結し、本投資法人に生じた損害の合計額666百万円について、本資産運用会社より全額の賠償が完了しております。

(注) 公正性を担保する措置の概要

本投資法人の役員のうち、執行役員である笹木集は、本資産運用会社の職員でもあることから、本資産運用会社に対する責任追及の要否の判断に当たっては、本資産運用会社と利害関係がない独立の役員である監督役員2名のみによりその判断を実施し、執行役員である笹木集は、その判断には関与しておりません。

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。

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
2023年1月24日	資産運用委託契約に関する変更覚書締結の件	本投資法人と本資産運用会社との間で締結している資産運用委託契約について、運用報酬Ⅰ(第13期分)及び運用報酬Ⅱ(第12期分)の算出をするにあたり、本投資法人が本資産運用会社から受け取る賠償金の額を控除する旨の合意をしました。

(3) その他重要と認める情報

本投資法人は、2022年10月12日付の書面により個人投資主1名から本資産運用会社に対する責任追及の訴えを起すよう請求を受けたことから、本資産運用会社等と利害関係のない独立性を確保した外部の法律事務所に、本資産運用会社に対する責任追及の要否について調査(以下「本調査」といいます。)を委嘱しました。

本調査の結果、本資産運用会社の不動産鑑定業者の独立性を損なう不適切な働きかけによる忠実義務違反によって本投資法人に損害が生じており、その損害の合計額が666百万円と認められました。本資産運用会社より本調査で認定された損害額の全額を賠償する意向の表明を受け、本投資法人は、公正性を担保する措置(注)のもとで役員会において



(単位:千円)

	前期(ご参考) (2022年7月31日)	当 期 (2023年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,628,014	2,852,651
信託現金及び信託預金	3,424,810	3,506,168
営業未収入金	64,514	55,606
前払費用	54,126	64,974
流動資産合計	6,171,466	6,479,401
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,063	7,063
減価償却累計額	△282	△646
建物(純額)	6,781	6,417
信託建物	12,565,139	12,661,970
減価償却累計額	△885,961	△1,058,360
信託建物(純額)	11,679,178	11,603,609
信託構築物	146,110	146,110
減価償却累計額	△27,951	△31,507
信託構築物(純額)	118,159	114,603
信託工具、器具及び備品	34,338	42,155
減価償却累計額	△9,910	△13,430
信託工具、器具及び備品(純額)	24,427	28,725
信託土地	57,914,000	57,914,000
有形固定資産合計	69,742,547	69,667,355
無形固定資産		
商標権	610	556
その他	2,615	1,799
無形固定資産合計	3,226	2,355
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	87,101	141,311
繰延税金資産	10	28
投資その他の資産合計	97,111	151,339
固定資産合計	69,842,885	69,821,050
資産合計	76,014,351	76,300,452

(単位:千円)

	前期(ご参考) (2022年7月31日)	当 期 (2023年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	441,832	139,448
1年内返済予定の長期借入金	9,860,000	4,610,000
未払金	12,775	73,461
未払費用	164,445	166,257
未払法人税等	816	1,203
未払消費税等	88,948	19,688
前受金	332,701	332,029
預り金	772	267
流動負債合計	10,902,292	5,342,357
固定負債		
長期借入金	23,231,000	28,481,000
信託預り敷金及び保証金	2,505,350	2,510,420
固定負債合計	25,736,350	30,991,420
負債合計	36,638,643	36,333,778
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	38,107,208	38,107,208
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,268,499	1,859,465
剰余金合計	1,268,499	1,859,465
投資主資本合計	39,375,708	39,966,674
純資産合計	39,375,708	39,966,674
負債純資産合計	76,014,351	76,300,452

※1



Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)

		前期(ご参考)	当 期
		(自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日)	(自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	2,196,062	2,203,845
その他賃貸事業収入	※1	510,392	337,333
営業収益合計		2,706,455	2,541,179
営業費用			
賃貸事業費用	※1	1,118,503	969,223
資産運用報酬		138,050	140,176
資産保管手数料		3,667	3,654
一般事務委託手数料		11,097	11,372
役員報酬		2,700	2,700
公租公課		8,435	11,495
その他営業費用		41,758	40,291
営業費用合計		1,324,211	1,178,915
営業利益		1,382,243	1,362,264
営業外収益			
受取利息		25	28
未払分配金除斥益		—	1,171
還付加算金		121	—
営業外収益合計		147	1,199
営業外費用			
支払利息		82,282	82,003
融資関連費用		29,678	85,494
その他		1,230	1,323
営業外費用合計		113,191	168,820
経常利益		1,269,199	1,194,644
特別利益			
受取損害賠償金		—	666,000
特別利益合計		—	666,000
税引前当期純利益		1,269,199	1,860,644
法人税、住民税及び事業税		820	1,207
法人税等調整額		9	△18
法人税等合計		829	1,189
当期純利益		1,268,369	1,859,454
前期繰越利益		130	10
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,268,499	1,859,465



Ⅳ 投資主資本等変動計算書

ES CON JAPAN REIT

前期(ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022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		
当期末残高	38,107,208	1,264,747	1,264,747	39,371,956	39,371,956
当期変動額					
剰余金の配当	—	△1,264,617	△1,264,617	△1,264,617	△1,264,617
当期純利益	—	1,268,369	1,268,369	1,268,369	1,268,369
当期変動額合計	—	3,752	3,752	3,752	3,752
当期末残高	※1 38,107,208	1,268,499	1,268,499	39,375,708	39,375,708

当期(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰 余 金		投資主資本 合計	
		当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期末残高	38,107,208	1,268,499	1,268,499	39,375,708	39,375,708
当期変動額					
剰余金の配当	—	△1,268,489	△1,268,489	△1,268,489	△1,268,489
当期純利益	—	1,859,454	1,859,454	1,859,454	1,859,454
当期変動額合計	—	590,965	590,965	590,965	590,965
当期末残高	※1 38,107,208	1,859,465	1,859,465	39,966,674	39,966,674



(継続企業の前提に関する注記)

前期(ご参考) 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023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 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <p>建物 3年～64年 構築物 12年～63年 工具、器具及び備品 3年～10年</p> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	<p>(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <p>建物 3年～64年 構築物 12年～63年 工具、器具及び備品 3年～10年</p> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
2. 収益及び費用の計上基準	<p>(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。</p> <p>(2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませ</p>	<p>(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。</p> <p>(2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませ</p>

	前期(ご参考) 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
3. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>(2)控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>(2)控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

(表示方法の変更に関する注記)

前期(ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

固定資産の減損について、重要性の観点から当期より(重要な会計上の見積りに関する注記)を記載しています。

当期(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

該当事項はありません。

(重要な会計上の見積りに関する注記)

前期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
固定資産の減損	固定資産の減損
1. 計算書類に計上した金額 (単位:千円)	1. 計算書類に計上した金額 (単位:千円)
有形固定資産 69,742,547	有形固定資産 69,667,355
無形固定資産 3,226	無形固定資産 2,355
減損損失 -	減損損失 -
2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報	2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報
<p>本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。</p> <p>減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価等に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。</p> <p>将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。</p> <p>各物件の賃料、稼働率、賃貸事業費用等は、不動産賃貸市場等の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、これらを含む見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。</p>	<p>本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。</p> <p>減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価等に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。</p> <p>将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。</p> <p>各物件の賃料、稼働率、賃貸事業費用等は、不動産賃貸市場等の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、これらを含む見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。</p>

(貸借対照表に関する注記)

(単位:千円)

前期(ご参考) 2022年7月31日	当 期 2023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 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023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 1,045,773	1,069,940
地代収入 824,893	824,893
共益費収入 122,315	122,088
その他の賃貸収入 203,080	186,923
計 2,196,062	2,203,845
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入 236,861	281,775
原状回復収入 250,068	-
その他の収入 23,462	55,558
計 510,392	337,333
不動産賃貸事業収益合計 2,706,455	2,541,179
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費 206,219	209,954
信託報酬 9,225	9,212
水道光熱費 241,940	303,222
損害保険料 4,492	4,557
修繕費 240,434	35,425
公租公課 214,171	212,314
減価償却費 175,603	179,839
その他賃貸事業費用 26,415	14,697
不動産賃貸事業費用合計 1,118,503	969,223
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	
	1,587,952
	1,571,956

(表示方法の変更)

前期において、独立掲記していた「原状回復収入」(当期:4,420千円)は、金額的重要性が乏しくなったため、当期より「その他の収入」に含めて表示しています。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

前期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	351,967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) 2022年7月31日	当期 2023年1月31日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	10	28
繰延税金資産合計	10	28
(繰延税金資産の純額)	10	28

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) 2022年7月31日	当期 2023年1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	△31.44	△31.44
その他	0.05	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07	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 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023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 2022年2月1日 至 2022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(但し、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、金利上昇が本投資法人の運営に与えるリスクを管理します。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。

前期(ご参考)(2022年7月31日)

(単位:千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)1年内返済予定の長期借入金、(2)長期借入金

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

(注2) 借入金の決算日後の返済予定額

前期(ご参考)(2022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	9,860,000	4,610,000	5,273,000	6,111,500	5,736,500	1,500,000
合 計	9,860,000	4,610,000	5,273,000	6,111,500	5,736,500	1,500,000

当期(自 2022年8月1日 至 2023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(但し、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、金利上昇が本投資法人の運営に与えるリスクを管理します。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。

当期(2023年1月31日) (単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差 額
(1)1年内返済予定の長期借入金	4,610,000	4,610,000	-
(2)長期借入金	28,481,000	28,481,000	-
負債合計	33,091,000	33,091,000	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)1年内返済予定の長期借入金、(2)長期借入金
変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額に近似していると言えることから、当該帳簿価額によっています。

(注2) 借入金の決算日後の返済予定額

当期(2023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	4,610,000	2,386,000	10,684,000	7,559,000	7,852,000	-
合 計	4,610,000	2,386,000	10,684,000	7,559,000	7,852,000	-

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自 2022年2月1日 至 2022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	
69,790,294	△47,747	69,742,547	73,077,400

(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、tonarie南千里等7物件の資本的支出(合計127,856千円)によるものであり、主な減少額は、減価償却費(175,603千円)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 2022年8月1日 至 2023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	
69,742,547	△75,191	69,667,355	73,026,700

(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、ヨシヅヤYストア西春店等6物件の資本的支出(合計104,647千円)によるものであり、主な減少額は、減価償却費(179,839千円)によるものです。

(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 2022年2月1日 至 2022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	1,796,776	営業未収入金	64,514
						前受金	206,626
						信託預り敷金及び保証金	1,328,828
	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	150,217	営業未払金	29,453
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	2,100,000

(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2,194千円あります。

当期(自 2022年8月1日 至 2023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)
資産運用会社	株式会社エスコンアセットマネジメント	投資運用業	-	損害賠償金の受取	666,000	-	-
	中部電力ミライズ株式会社	電気事業等	-	電気料金支払	161,435	営業未払金	31,169
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	1,628,708	営業未収入金	55,606
						前受金	206,398
						信託預り敷金及び保証金	1,336,400
	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	153,952	営業未払金	24,382
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	1,000,000	1年内返済予定の長期借入金	300,000
				資金の返済	1,000,000	長期借入金	2,800,000

(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2,361千円あります。



(1口当たり情報に関する注記)

	前期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日
1口当たり純資産額	111,873円	113,552円
1口当たり当期純利益	3,604円	5,283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 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日
当期純利益	(千円) 1,268,369	1,859,454
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) 1,268,369	1,859,454
期中平均投資口数	(口) 351,967	351,967

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考)(自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

該当事項はありません。

(収益認識に関する注記)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期(ご参考)(自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	-	-
水道光熱費収入(注2)	236,861	236,861
その他	-	2,469,594
合 計	236,861	2,706,455

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

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

当期(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	-	-
水道光熱費収入(注2)	281,775	281,775
その他	-	2,259,404
合 計	281,775	2,541,179

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

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

	前期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日
I. 当期末処分利益	1,268,499,888円	1,859,465,760円
II. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,268,489,068円 (3,604円)	1,859,441,661円 (5,283円)
III. 次期繰越利益	10,820円	24,099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1,268,489,068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1,859,441,661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

2023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
業務執行社員

公認会計士

米崎 直人

指定社員
業務執行社員

公認会計士

古嶋 雅弘

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2022年8月1日から2023年1月31日までの第12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。



(単位:千円)

	前 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	当 期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023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	1,269,199	1,860,644
減価償却費	176,473	180,710
受取利息	△25	△28
支払利息	82,282	82,003
受取損害賠償金	—	△666,000
営業未収入金の増減額(△は増加)	△19,075	8,907
未収消費税等の増減額(△は増加)	315,296	—
前払費用の増減額(△は増加)	5,995	△10,847
長期前払費用の増減額(△は増加)	18,092	△54,209
営業未払金の増減額(△は減少)	349,202	△302,384
未払金の増減額(△は減少)	△50,288	61,392
未払費用の増減額(△は減少)	35,314	2,568
未払消費税等の増減額(△は減少)	88,948	△69,259
前受金の増減額(△は減少)	△7,974	△671
その他	△6,607	△505
小計	2,256,832	1,092,321
利息の受取額	25	28
利息の支払額	△81,379	△82,760
損害賠償金の受取額	—	666,000
法人税等の支払額	△1,015	△820
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,174,463	1,674,768
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	△120,792	△104,647
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	177,142	15,894
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△69,742	△10,824
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,392	△99,577
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△354,000	—
長期借入れによる収入	—	9,860,000
長期借入金の返済による支出	—	△9,860,000
分配金の支払額	△1,262,673	△1,269,195
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,616,673	△1,269,195
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	544,397	305,995
現金及び現金同等物の期首残高	5,508,428	6,052,825
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,052,825	6,358,820

(重要な会計方針に関する注記) (参考情報)

	前 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	当 期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023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 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	当 期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日
現金及び預金	2,628,014	2,852,651
信託現金及び信託預金	3,424,810	3,506,168
現金及び現金同等物	6,052,825	6,358,820

Portfolio Data

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2 底地)	32 2	3,200 (注3)	3,608 (注3)	6.4% (注3)	5.2%	
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	2,880	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	409	6.0%	6.0%	
KT-1	tonarie南千里	近畿圏	大阪府吹田市	土地/建物	47	7,200	8,060	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	3,390	5.9%	4.3%	
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	66	4,150	4,035	4.8%	3.7%	
KT-4	tonarie梅・美木多	近畿圏	大阪府堺市	土地/建物	32	6,986	7,060	4.8%	3.8%	
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	1,540	4.4%	4.4%	
KS-4	TSUTAYA堺南店(底地)	近畿圏	大阪府堺市	底地	1	946	1,030	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%	
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	1,100	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	730	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	717	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%	
TT-1	ヨシツヤストア西春店	中京圏	愛知県北名古屋	土地/建物	56	4,610	2,330	2.7%	1.2%	
TS-1	マックスバリュ 桔梗が丘東店(底地)	中京圏	三重県名張市	底地	1	477	541	6.1%	6.1%	
OT-1	シュアモール長嶺	その他	熊本県熊本市	土地/建物	26	4,600	4,620	5.1%	4.7%	
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	4,120	5.2%	4.2%	
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	2,450	5.0%	5.0%	
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%	
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	12,617	4.4%	4.4%	
ポートフォリオ合計/平均						329	69,604	73,026	4.9%	4.3%

(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て評価されており、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2023年1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。

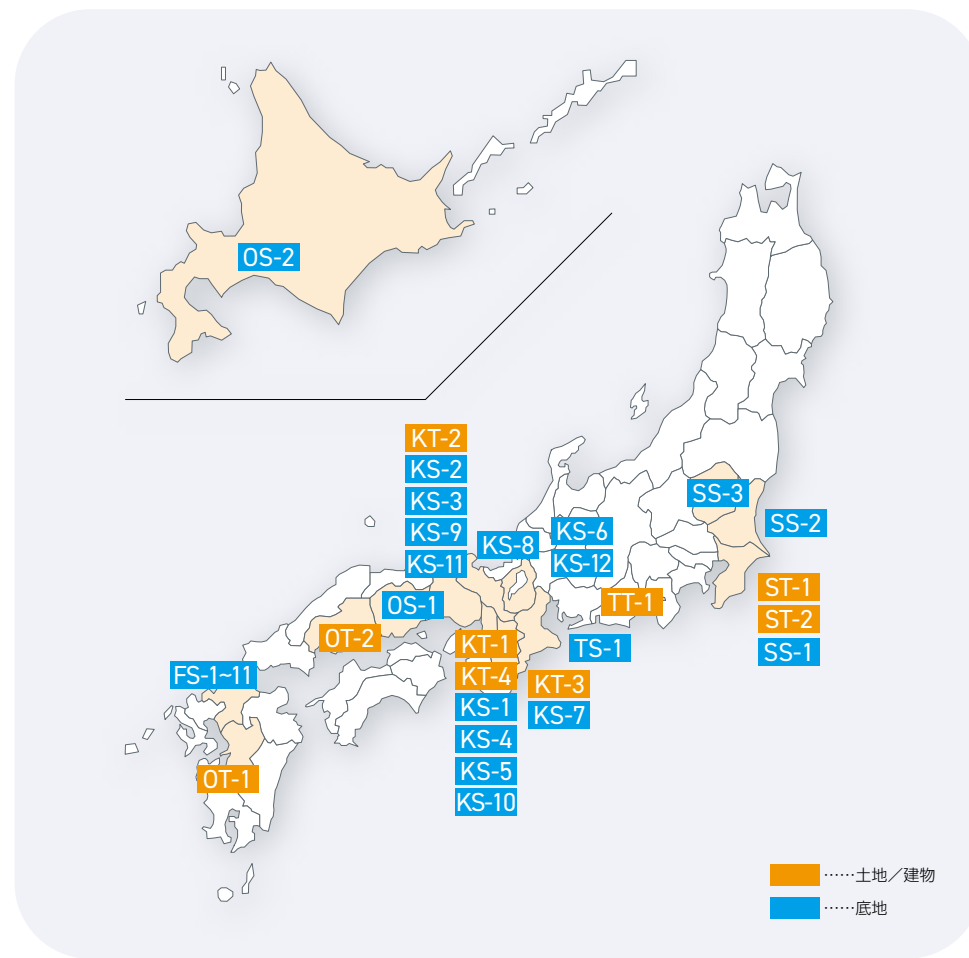
(注3) 底地を含みます。

(注4) 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 (2023年1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	730 億円
稼働率 (注5)	100.0 %	償却前鑑定 NOI利回り	4.9 %	償却後鑑定 NOI利回り	4.3 %
		賃貸借 残存年数	10.0 年		

ポートフォリオマップ



(注5) 稼働率については、決算日現在の「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。ヨシツヤストア西春店は商業棟と住宅棟により構成されています。商業棟はマスターレシーである日本エスコンが株式会社義津屋に対して転貸しており、当該稼働率は決算日現在において空き床となっている3階部分の「賃貸面積」も含めて算出しています。なお、3階部分が空き床であることを考慮し、当該「賃貸面積」を控除して算出した場合の稼働率は、98.8%となります。

保有物件一覧



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
敷地面積 41,288.47㎡(底地 2,672.67㎡を含む)
取得年月 2019年2月



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
敷地面積 2,015.04㎡
取得年月 2019年2月



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
敷地面積 23,379.50㎡
取得年月 2019年2月



SS-2
ニトリ土浦店(底地)

底地

所在地 茨城県土浦市上高津字沼下
敷地面積 10,312.00㎡
取得年月 2019年2月



SS-3
ニトリ今市店(底地)

底地

所在地 栃木県日光市豊田字芳端
敷地面積 10,236.00㎡
取得年月 2019年2月



KT-1
tonarie
南千里

土地・建物

所在地 大阪府吹田市津雲台
敷地面積 13,980.17㎡
取得年月 2017年12月



KT-2
tonarie
清和台

土地・建物

所在地 兵庫県川西市清和台東
敷地面積 12,405.42㎡
取得年月 2019年2月



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
敷地面積 17,740.17㎡
取得年月 2020年2月



KT-4
tonarie 榎・美木多

土地・建物

所在地 大阪府堺市南区原山台
敷地面積 10,435.37㎡
取得年月 ①2020年2月4日(持分50%)
②2021年8月3日(持分50%)



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
敷地面積 11,677.03㎡
取得年月 2017年2月



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
敷地面積 9,787.68㎡
取得年月 2019年2月



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
敷地面積 9,610.80㎡
取得年月 2019年2月



KS-4
TSUTAYA
堺南店(底地)

底地

所在地 大阪府堺市堺区大仙西町
敷地面積 4,406.04㎡
取得年月 2019年2月



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
敷地面積 9,264.48㎡
取得年月 2020年2月



KS-6
トライアル
近江八幡店(底地)

底地

所在地 滋賀県近江八幡市小船木町
敷地面積 17,268.43㎡
取得年月 2021年8月



KS-7
クロスリのアオキ斑鳩店(底地)

底地

所在地 奈良県生駒郡斑鳩町龍田西
敷地面積 8,486.67㎡
取得年月 2021年8月



KS-8
ドラッグユタカ
向日上植野店(底地)

底地

所在地 京都府向日市上植野町下川原
敷地面積 1,839.21㎡
取得年月 2021年8月



KS-9
ウエルシア
尼崎武庫元町店(底地)

底地

所在地 兵庫県尼崎市武庫元町
敷地面積 1,491.47㎡
取得年月 2021年8月



KS-10
ココカラファイン
寝屋川公園店(底地)

底地

所在地 大阪府寝屋川市打上高塚町
敷地面積 2,743.65㎡
取得年月 2021年8月

保有物件一覧



ENEOS伊川谷SS店 (底地) 底地

所在地 兵庫県神戸市西区池上
敷地面積 2,634.83㎡
取得年月 2021年8月



ゲオ彦根高宮店 (底地) 底地

所在地 滋賀県彦根市高宮町字養老田
敷地面積 2,012.30㎡
取得年月 2021年8月



ケースデンキ倉敷店 (底地) 底地

所在地 岡山県倉敷市安江字八田井
敷地面積 11,433.38㎡
取得年月 2017年12月



ヤマダ電機テックランド 札幌白石店 (底地) 底地

所在地 北海道札幌市白石区本通
敷地面積 8,154.00㎡
取得年月 2021年8月



ヨシヅヤストア西春店 土地・建物

所在地 愛知県北名古屋市鹿田若宮
敷地面積 11,474.85㎡
取得年月 2019年2月



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七番町
敷地面積 9,025.86㎡
取得年月 2019年2月



福岡春日プロジェクト (底地) 底地

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。

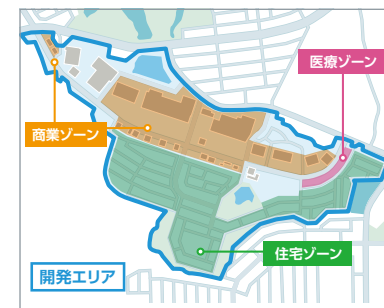
ゾーニング

- ▶ 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、医療と健康をそそえ、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とした健康促進エリア



所在地 福岡県春日市星見ヶ丘
敷地面積 115,091.77㎡
取得年月 2019年2月



シュロアモール長嶺 土地・建物

所在地 熊本県熊本市東区長嶺西
敷地面積 28,546.00㎡
取得年月 2021年8月



フジグランナタリー 土地・建物

所在地 広島県廿日市市阿品
敷地面積 21,083.66㎡
取得年月 2021年8月

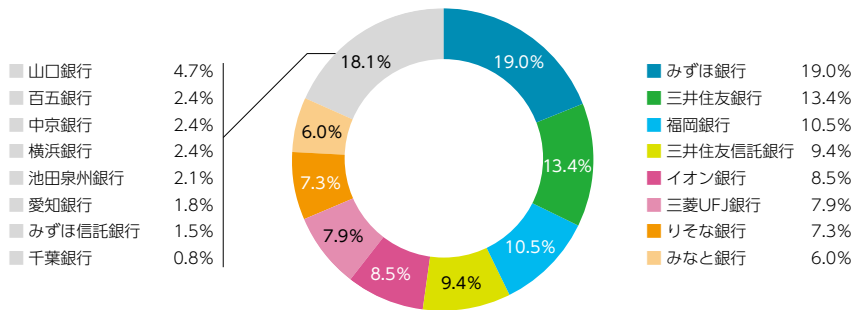
Investor Information

投資主インフォメーション

● 主要な財務指標 (2023年1月31日現在)

有利子負債総額	330.9 億円	平均残存期間	3.2 年
LTV	43.4%	発行体格付 (R&I)	A- (安定的)

● 借入金の状況 (2023年1月31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2023年1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。



* 東証REIT指数は本投資法人の上場日終値を基準に指数化しています。

ES CON JAPAN REIT

● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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