

2019年10月期 決算短信 (REIT)

2019年12月10日

不動産投資信託証券発行者名 投資法人みらい 上場取引所 東
 コード番号 3476 U R L https://3476.jp
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 菅沼 通夫
 資産運用会社名 三井物産・イデラパートナーズ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 菅沼 通夫
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役CFO兼業務部長 (氏名) 卓地 伸晃
 TEL 03-6632-5950

有価証券報告書提出予定日 2020年1月30日 分配金支払開始予定日 2020年1月15日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2019年10月期の運用、資産の状況 (2019年5月1日～2019年10月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年10月期	5,340	7.7	2,716	7.3	2,474	9.0	2,472	8.9
2019年4月期	4,959	12.3	2,531	19.3	2,270	21.6	2,271	18.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年10月期	1,563	3.5	1.6	46.3
2019年4月期	1,437	3.4	1.6	45.8

(注) 2019年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益は、当期純利益を2019年4月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して、日数加重平均投資口数 (2019年4月期 1,580,088口、2019年10月期 1,581,640口) で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含 まない)	分配金総額 (利益超過 分配金は含 まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり 分配金 (利益超過 過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過 過分配金 を含む)	配当性向	純資産配当 率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年10月期	1,481	2,342	82	129	1,563	2,472	94.7	3.3
2019年4月期	4,501	1,779	1,244	491	5,745	2,271	78.3	2.5

(注1) 2019年4月期の1口当たり利益超過分配金1,244円のうち、一時差異等調整引当額は1,244円です。税法上の出資等減少分配はありません。

2019年10月期の1口当たり利益超過分配金82円のうち、一時差異等調整引当額は82円です。税法上の出資等減少分配はありません。

(注2) 分配金総額 (利益超過分配金を含む) は、当期末の純資産から出資総額を控除して算定した分配金 (利益超過分配金は含まない) 及び繰延ヘッジ損失の当期変動額に相当する額として算定した一時差異等調整引当額に係る分配金 (利益超過分配金) を合計した金額になります。

(注3) 配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100

なお、配当性向を、配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金を含む) ÷ 当期純利益 × 100 で算出すると100.0%になります。

(注4) 純資産配当率については、利益超過分配金を含まない数値に基づいて算出しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年10月期	153,052	70,925	46.3	44,843
2019年4月期	152,493	70,854	46.5	44,797

(注) 2019年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産については、2019年4月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年10月期	5,498	△303	△2,271	7,297
2019年4月期	2,775	△21,419	17,976	4,373

2. 2020年4月期の運用状況の予想（2019年11月1日～2020年4月30日）及び2020年10月期の運用状況の予想（2020年5月1日～2020年10月31日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年4月期	5,484	2.7	2,881	6.1	2,610	5.5	2,609	5.5	1,570	—
2020年10月期	5,661	3.2	2,903	0.8	2,661	1.9	2,660	1.9	1,600	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）

2020年4月期：予想期末発行済投資口の総口数 1,662,240口

1口当たり予想当期純利益 1,570円

2020年10月期：予想期末発行済投資口の総口数 1,662,240口

1口当たり予想当期純利益 1,600円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2019年10月期	1,581,640口	2019年4月期	395,410口
2019年10月期	—口	2019年4月期	—口

② 期末自己投資口数

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述等は、投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、後記5ページ「2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	4
2. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 追加情報	15
(9) 財務諸表に関する注記事項	15
(10) 発行済投資口数の総口数の増減	26
3. 参考情報	27
(1) 投資状況	27
(2) 投資資産	28

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

A. 投資法人の主な推移

投資法人みらいは、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。）に基づき、三井物産・イデラパートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が設立企画人となり、2015年12月4日に出資金150百万円（750口）で設立され、2016年12月16日に株式会社東京証券取引所 不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 3476）。当期末現在において、発行済投資口の総口数は1,581,640口、保有物件は29物件（取得価格合計143,129百万円）となっています。

本投資法人は、人口の集積度が高い三大都市圏に所在する資産を主要な投資対象と位置づけ、「コアアセット」（注）を中心にポートフォリオを構築し、中長期的に安定したキャッシュ・フローの獲得と持続的な投資主価値の成長を目指します。

（注）「コアアセット」とは、本投資法人のポートフォリオの中核を占める資産を意味し、具体的には、伝統的な投資用不動産であるオフィス・商業施設・ホテル・居住施設・物流施設のうち、原則として80%以上の稼働率が確保されていること（その見込みがある場合を含みます。）など、安定的な賃貸収益が期待できると本投資法人が判断するアセットをいいます。

B. 運用環境と運用実績

当期の日本経済は、輸出を中心に弱さが長引いているものの、雇用・所得環境の改善が続く中で緩やかな回復基調が続いています。オフィス賃貸市場においては、東京都心部での大量供給懸念が収束を迎えつつあり、好調な企業業績を背景に根強い拡張ニーズが観測されています。空室率が歴史的な低水準で推移する中、賃料水準の上昇傾向が続いており、新規供給が限られている東京以外の都市については、より一層需給環境がタイトになっているエリアも見受けられます。

ホテル分野では、ビジネス需要は引き続き堅調であり、韓国からの訪日客数の減少傾向がみられるものの訪日外国人客数全体は底堅く推移しており、インバウンド需要の拡大も継続する見通しです。商業分野は、雇用環境の改善などを受け、全国消費者物価指数（総務省公表）が34ヶ月連続上昇したものの、足元の小売業販売額（経済産業省公表）は消費税増税後の10月に大きく減少しています。

このような環境の下、本投資法人は、2019年6月21日に「MIUMIU神戸」を段階的に譲渡することを公表し、2019年6月28日付で準共有持分の29%を第三者へ譲渡しました。当期末現在における運用資産は29物件、取得価格の合計は143,129百万円、総賃貸可能面積は266,401.28㎡、稼働率は100.0%となりました。

C. 資金調達の概要

本投資法人は、当期において、資金の調達は行いませんでした。この結果、当期末時点での出資総額は69,074百万円、発行済投資口の総口数は1,581,640口となりました。

また、当期末時点の借入金及び投資法人債の残高は74,700百万円（うち、長期借入金73,700百万円、投資法人債1,000百万円）となっています。

なお、機動的かつ安定的な資金調達の確保と、より一層強固な財務基盤の構築を目的として、借入極度額3,000百万円のコミットメントラインを設定しています（本書の日付現在の未実行枠残高3,000百万円）。

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益5,340百万円、営業利益2,716百万円、経常利益2,474百万円、当期純利益2,472百万円を計上しました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である2,342,408,840円を分配することとしました。また、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失の当期変動額129,823,600円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される129,694,480円を、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の投資口1口当たりの分配金（利益超過分配金を含みます。）は1,563円となりました。

②次期の見通し

A. 今後のポートフォリオ運用環境

オフィス賃貸市場は、東京エリアで大量供給が懸念されていたAクラスビルのテナント確保が順調に進み、テナント移転によって発生する2次空室も既存テナントの増床ニーズ等で消化されていくものと見込まれ、空室率・賃料水準共に緩やかに改善・成長することが予想されます。特に、本投資法人の主要物件が立地しているエリアは、建築コストの高騰を受けて新規供給が限定的であり、周辺に所在する競合物件の稼働も良好でテナント企業の選択肢も限られていることから、良好な賃貸環境が継続するものと見込まれます。また、ホテル及び商業施設に関しては、大半が長期・固定契約に基づく賃貸を行っているため、テナントの業績が賃貸事業に及ぼす直接的な影響は軽微です。一部のホテル及び商業施設ではテナントの業績に賃料が連動する契約が含まれていますが、ホテルでは稼働率・平均客室単価は横ばい、又は微増で推移すると見込まれ、商業施設もEコマースの影響を受けやすい業態のテナントを入れ替えるなどの対応を進めており、本投資法人が収受する賃貸収入は堅調に推移すると予想され

ます。本投資法人の有利子負債調達は、原則として、全て長期化・固定化を行っており、金融環境の変化や金利変動が業績に与える影響は軽微と認識していますが、引き続き健全な財務運営を継続する方針です。

B. 対処すべき課題と今後の運用方針

本投資法人は、1口当たり分配金の持続的成長とポートフォリオの戦略的運用に基づく投資主価値の向上を目指し、戦略的な物件入替えや収益性の高いグロースアセットの組入れなどの具体的施策を実行しました。今後は、1口当たり分配金、リスク分散、収益性に関する定量目標は維持しながら、金融収縮期に対する備えを意識して借入比率の目標水準を従来よりも保守的な設定とし、ポートフォリオのリスク分散を進めてキャッシュ・フローの安定性を向上させるために資産規模2,000億円を目指します。

③決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

2019年12月10日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価額(払込金額)などについては、今後開催される役員会にて決定される予定です。

公募による新投資口の発行(一般募集)

発行口数	: 76,500口
払込期日	: 2019年12月24日から2019年12月30日までの間のいずれかの日

第三者割当による新投資口の発行

発行口数	: 4,100口
払込期日	: 2020年1月21日
割当先	: 野村証券株式会社

なお、本件第三者割当による発行新投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行新投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(参考情報)

資産の取得

本投資法人は、当期末(2019年10月31日)後、以下の資産を取得する予定です。

物件名称	マイスクエアビル
所在地(住居表示)	東京都港区麻布十番二丁目10番3号
契約締結日	2019年12月10日
取得日	2019年12月25日
取得先	非開示(注1)
取得価格	2,800百万円(注2)

(注1) 取得先の同意が得られていないため、やむを得ない事由により「非開示」としています。

(注2) 売買契約書に記載された売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

物件名称	THINGS青山
所在地(住居表示)	東京都港区南青山四丁目10番15号
契約締結日	2019年12月10日
取得日	2020年1月9日
取得先	非開示(注1)
取得価格	2,912百万円(注2)

(注1) 取得先の同意が得られていないため、やむを得ない事由により「非開示」としています。

(注2) 売買契約書に記載された売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

物件名称	東京衛生学園専門学校
所在地(住居表示)	東京都大田区大森北四丁目1番1号
契約締結日	2019年12月10日
取得日	2020年1月9日
取得先	学校法人後藤学園
取得価格	3,900百万円(注)

(注) 売買契約書に記載された売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 投資リスク

最近の有価証券届出書(2019年12月10日提出)における「投資リスク」をご参照ください。

2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																					
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2020年4月期：2019年11月1日～2020年4月30日(182日) 2020年10月期：2020年5月1日～2020年10月31日(184日) 																					
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在本投資法人が保有している不動産信託受益権(合計29物件)(以下「運用資産」といいます。)に加え、2019年12月25日に取得予定の「マイスクエアビル」並びに2020年1月9日に取得予定の「THINGS青山」及び「東京衛生学園専門学校」(以下併せて「取得予定資産」といいます。)を取得することを前提としています。取得予定資産の詳細につきましては、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(「マイスクエアビル」、「THINGS青山」及び「東京衛生学園専門学校」)」をご参照ください。 当該取得予定資産の取得及び2019年6月21日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(MIUMIU神戸)」で公表した「MIUMIU神戸」(以下「譲渡予定資産」といいます。)の譲渡を除き、運用資産の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 																					
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口数1,581,640口に、本日役員会で決議した公募による新投資口の発行口数76,500口及び第三者割当による新投資口の発行口数4,100口を加えた1,662,240口を前提としています。 第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である4,100口全てが発行されることを前提としています。 上記を除き、2020年10月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 																					
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の有利子負債総額74,700百万円のうち、2020年4月期及び2020年10月期に返済期限が到来する有利子負債はありません。 2020年4月期末時点及び2020年10月期末時点における有利子負債残高は74,700百万円となることを見込んでいます。 2020年4月期末及び2020年10月期末における総資産LTV(有利子負債比率)は47%半ばとなる見込みです。 総資産LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{総資産LTV} = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$ 																					
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在において効力を有する賃貸借契約、不動産賃貸市場動向等(空室率及び賃料水準等)を勘案して算出しています。また、取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の現所有者等より提供を受けた賃貸借契約の動向に関する情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約、不動産賃貸市場動向(空室率及び賃料水準等)等を勘案して算出しています。 2020年4月期及び2020年10月期中に「運用資産」に記載の譲渡予定資産を譲渡し、不動産等売却益を2020年4月期に418百万円、2020年10月期に484百万円見込んでいます。 																					
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値や各物件の現所有者等より提供を受けた情報を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税(以下「固都税等」といいます。)については現所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得日が属する期には費用計上されません。なお、取得予定資産について取得価額に算入する固都税等の総額は10百万円です。 建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本資産運用会社が計画した金額をもとに、各営業期間に必要なと想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に営業期間による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。 減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年4月期</th> <th>2020年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>340百万円</td> <td>340百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>444百万円</td> <td>514百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>386百万円</td> <td>402百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>86百万円</td> <td>68百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>224百万円</td> <td>270百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>586百万円</td> <td>606百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> その他賃貸事業費用には、運用資産に係る中期的な収益改善策の費用として2020年10月期に48百万円が含まれています。 その他営業費用(資産運用報酬、一般事務手数料等)として、2020年4月期に518百万円、2020年10月期に539百万円を見込んでいます。 		2020年4月期	2020年10月期	外注委託費：	340百万円	340百万円	水道光熱費：	444百万円	514百万円	公租公課：	386百万円	402百万円	修繕費：	86百万円	68百万円	その他賃貸事業費用：	224百万円	270百万円	減価償却費：	586百万円	606百万円
	2020年4月期	2020年10月期																				
外注委託費：	340百万円	340百万円																				
水道光熱費：	444百万円	514百万円																				
公租公課：	386百万円	402百万円																				
修繕費：	86百万円	68百万円																				
その他賃貸事業費用：	224百万円	270百万円																				
減価償却費：	586百万円	606百万円																				

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 投資口交付費を除く営業外費用（支払利息その他借入関連費用）として、2020年4月期に239百万円、2020年10月期に242百万円を見込んでいます。 2019年12月10日に開催された役員会で決議した新投資口の発行に係る一時的な費用として、2020年4月期に28百万円を見込んでいます。
1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。 2020年4月期及び2020年10月期において、継続してデリバティブ取引（金利スワップ）を行う前提ですが、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）である繰延ヘッジ損失を2019年10月期と同額の621百万円と見込んでおり、純資産控除項目の変動による1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）への影響がない前提で算出しています。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 2020年4月期及び2020年10月期において、上述のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に変動が生じない前提であり、利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額に係るものについては現時点において行う予定はありません。 利益超過分配のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,227,890	5,224,988
信託現金及び信託預金	2,327,433	2,254,162
営業未収入金	165,692	168,347
前払費用	121,030	133,261
未収消費税等	230,350	-
その他	113	29,115
流動資産合計	5,072,510	7,809,875
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 33,316,557	※1 33,431,570
減価償却累計額	△1,897,328	△2,435,935
信託建物(純額)	31,419,228	30,995,635
信託構築物	331,851	330,926
減価償却累計額	△31,625	△40,700
信託構築物(純額)	300,226	290,225
信託機械及び装置	186,524	186,700
減価償却累計額	△25,861	△33,624
信託機械及び装置(純額)	160,663	153,076
信託工具、器具及び備品	※1 26,404	※1 49,122
減価償却累計額	△3,812	△6,671
信託工具、器具及び備品(純額)	22,592	42,450
信託土地	115,070,938	113,188,335
信託建設仮勘定	-	16,026
有形固定資産合計	146,973,649	144,685,750
無形固定資産		
ソフトウェア	1,654	2,544
その他	231	231
無形固定資産合計	1,886	2,775
投資その他の資産		
長期前払費用	364,910	474,487
繰延税金資産	11	31
差入保証金	11,006	11,006
その他	58,165	58,165
投資その他の資産合計	434,092	543,689
固定資産合計	147,409,628	145,232,216
繰延資産		
投資法人債発行費	11,191	10,581
繰延資産合計	11,191	10,581
資産合計	152,493,331	153,052,672

(単位:千円)

	前期 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	338,833	383,424
未払分配金	13,466	13,999
未払金	409,858	474,853
未払費用	5,318	1,043
未払法人税等	839	1,254
未払消費税等	-	260,806
前受金	607,961	596,402
預り金	591	1,393
流動負債合計	1,376,869	1,733,177
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	73,700,000	73,700,000
信託預り敷金及び保証金	5,070,225	5,072,014
デリバティブ債務	491,936	621,759
固定負債合計	80,262,161	80,393,774
負債合計	81,639,030	82,126,951
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	69,074,546	69,074,546
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※4 -	※4 △491,890
出資総額控除額合計	-	△491,890
出資総額(純額)	69,074,546	68,582,656
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,271,690	2,964,824
剰余金合計	2,271,690	2,964,824
投資主資本合計	71,346,236	71,547,480
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△491,936	△621,759
評価・換算差額等合計	△491,936	△621,759
純資産合計	※3 70,854,300	※3 70,925,721
負債純資産合計	152,493,331	153,052,672

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2018年11月1日 至 2019年4月30日		自 2019年5月1日 至 2019年10月31日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 4,023,601		※1 4,070,802
その他賃貸事業収入		※1 935,741		※1 904,900
不動産等売却益		-		※2 364,441
営業収益合計		4,959,342		5,340,144
営業費用				
賃貸事業費用		※1 1,999,495		※1 2,111,171
資産運用報酬		364,770		424,458
資産保管手数料		7,041		7,249
一般事務委託手数料		14,556		16,487
役員報酬		3,696		3,696
その他営業費用		38,320		60,186
営業費用合計		2,427,880		2,623,249
営業利益		2,531,462		2,716,895
営業外収益				
受取利息		18		22
還付加算金		543		478
営業外収益合計		561		501
営業外費用				
支払利息		193,476		196,683
投資法人債利息		3,200		3,200
投資法人債発行費償却		610		610
融資関連費用		42,145		42,789
投資口交付費		18,899		-
その他		3,000		-
営業外費用合計		261,331		243,283
経常利益		2,270,692		2,474,113
特別利益				
補助金収入		20,090		942
受取保険金		※3 6,308		-
特別利益合計		26,398		942
特別損失				
固定資産圧縮損		※4 24,718		※4 942
特別損失合計		24,718		942
税引前当期純利益		2,272,372		2,474,113
法人税、住民税及び事業税		842		1,258
法人税等調整額		△3		△20
法人税等合計		838		1,237
当期純利益		2,271,534		2,472,875
前期繰越利益		155		491,949
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,271,690		2,964,824

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本			
	出資総額			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額(純額)
一時差異等調整引当額		出資総額控除額合計		
当期首残高	59,656,493	△61,393	△61,393	59,595,100
当期変動額				
新投資口の発行	9,418,052			9,418,052
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額の戻入		61,393	61,393	61,393
当期純利益				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	9,418,052	61,393	61,393	9,479,445
当期末残高	※1 69,074,546	-	-	69,074,546

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	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	1,984,191	1,984,191	61,579,291	11,195	11,195	61,590,487
当期変動額						
新投資口の発行			9,418,052			9,418,052
剰余金の配当	△1,922,642	△1,922,642	△1,922,642			△1,922,642
一時差異等調整引当額の戻入	△61,393	△61,393	-			-
当期純利益	2,271,534	2,271,534	2,271,534			2,271,534
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				△503,131	△503,131	△503,131
当期変動額合計	287,498	287,498	9,766,944	△503,131	△503,131	9,263,812
当期末残高	2,271,690	2,271,690	71,346,236	△491,936	△491,936	70,854,300

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			
	出資総額			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額(純額)
一時差異等調整引当額		出資総額控除額合計		
当期首残高	69,074,546	-	-	69,074,546
当期変動額				
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△491,890	△491,890	△491,890
当期純利益				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	-	△491,890	△491,890	△491,890
当期末残高	※1 69,074,546	△491,890	△491,890	68,582,656

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	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	2,271,690	2,271,690	71,346,236	△491,936	△491,936	70,854,300
当期変動額						
剰余金の配当	△1,779,740	△1,779,740	△1,779,740			△1,779,740
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△491,890			△491,890
当期純利益	2,472,875	2,472,875	2,472,875			2,472,875
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				△129,823	△129,823	△129,823
当期変動額合計	693,134	693,134	201,244	△129,823	△129,823	71,421
当期末残高	2,964,824	2,964,824	71,547,480	△621,759	△621,759	70,925,721

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	当期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
I 当期末処分利益	2,271,690,017	2,964,824,965
II 利益超過分配金加算額	491,890,040	129,694,480
うち一時差異等調整引当額	491,890,040	129,694,480
III 分配金の額	2,271,630,450	2,472,103,320
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,745)	(1,563)
うち利益分配金	1,779,740,410	2,342,408,840
(うち1口当たり利益分配金)	(4,501)	(1,481)
うち一時差異等調整引当額	491,890,040	129,694,480
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(1,244)	(82)
IV 次期繰越利益	491,949,607	622,416,125
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である1,779,740,410円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失491,936,021円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される491,890,040円を、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は2,271,630,450円としています。</p>	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である2,342,408,840円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失の当期変動額129,823,600円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される129,694,480円を、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は2,472,103,320円としています。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2018年11月1日	自	2019年5月1日
	至	2019年4月30日	至	2019年10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		2,272,372		2,474,113
減価償却費		553,581		564,066
投資法人債発行費償却		610		610
投資口交付費		18,899		-
受取利息		△18		△22
支払利息		196,676		199,883
固定資産圧縮損		24,718		942
営業未収入金の増減額(△は増加)		△17,230		△2,655
前払費用の増減額(△は増加)		△23,404		△12,230
未収消費税等の増減額(△は増加)		△78,607		230,350
営業未払金の増減額(△は減少)		△81,336		74,580
未払金の増減額(△は減少)		24,771		64,994
未払消費税等の増減額(△は減少)		-		260,806
前受金の増減額(△は減少)		75,705		△11,558
長期前払費用の増減額(△は増加)		4,261		△109,576
信託有形固定資産の売却による減少額		-		1,997,714
その他		△2,450		△28,200
小計		2,968,548		5,703,817
利息の受取額		18		22
利息の支払額		△192,266		△204,158
法人税等の支払額		△763		△842
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,775,537		5,498,838
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		△21,849,054		△304,383
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△204,920		△115,836
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		634,492		117,625
使途制限付信託預金の預入による支出		△0		△0
その他の支出		△106		△1,320
投資活動によるキャッシュ・フロー		△21,419,590		△303,915
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		10,500,000		-
投資口の発行による収入		9,399,153		-
分配金の支払額		△1,922,346		△2,271,097
財務活動によるキャッシュ・フロー		17,976,806		△2,271,097
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△667,246		2,923,825
現金及び現金同等物の期首残高		5,040,473		4,373,227
現金及び現金同等物の期末残高		※1 4,373,227		※1 7,297,053

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<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、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～40年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>5～29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>4～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～65年	構築物	2～40年	機械及び装置	5～29年	工具、器具及び備品	4～15年
建物	2～65年								
構築物	2～40年								
機械及び装置	5～29年								
工具、器具及び備品	4～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等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該決算期間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、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期において14,476千円、当期において該当ありません。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>								
5. 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)の範囲	<p>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。</p>								
6. その他財務諸表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> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 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、資産の取得に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得価額に算入しています。</p>								

(8) 追加情報

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	491,890

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	129,694

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

(9) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1 有形固定資産の圧縮記帳額

国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位:千円)

	前期 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
信託建物	175,552	176,495
信託工具、器具及び備品	328	328

2 コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前期 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
コミットメントライン契約の総額	3,000,000	3,000,000
当期末借入残高	-	-
当期末未実行枠残高	3,000,000	3,000,000

※3 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

(単位:千円)

前期 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
50,000	50,000

※4 一時差異等調整引当額

前期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

1 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	216,200	61,393	—	61,393	—	デリバティブ取引の時価の変動

2 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れています。

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

1 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	491,890	—	491,890	—	491,890	—

2 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日		当期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日	
A. 不動産賃貸事業収入				
賃貸事業収入				
賃料収入	3,858,561		3,909,649	
地代収入	3,644		3,644	
共益費収入	161,396	4,023,601	157,509	4,070,802
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	558,129		609,953	
その他賃貸収入	377,612	935,741	294,946	904,900
不動産賃貸事業収入合計		4,959,342		4,975,703
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	332,879		336,353	
水道光熱費	453,633		517,513	
公租公課	337,635		400,204	
修繕費	66,847		36,436	
減価償却費	553,261		563,746	
その他賃貸事業費用	255,239		256,916	
不動産賃貸事業費用合計		1,999,495		2,111,171
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		2,959,847		2,864,531

※2 不動産等売却益の内訳

前期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

(単位:千円)

MIUMIU神戸(準共有持分29.0%)

不動産等売却収入 2,465,000

不動産等売却原価 1,997,714

その他売却費用 102,843

不動産等売却益 364,441

※3 受取保険金

前期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

ミ・ナラーにおけるエスカレーター損傷に対する保険金を受取保険金として計上しています。

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

該当事項はありません。

※4 固定資産圧縮損の内訳

前期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

固定資産圧縮損は、補助金の受け入れ及び保険金の受け取りにより、新たに取得した有形固定資産の取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。

(単位:千円)

信託建物 24,718

合計 24,718

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより、新たに取得した有形固定資産の取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。

(単位:千円)

信託建物 942

合計 942

[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 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	当期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
発行可能投資口総口数	5,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	395,410口	1,581,640口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	当期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
現金及び預金	2,227,890	5,224,988
信託現金及び信託預金	2,327,433	2,254,162
使途制限付信託預金(注)	△182,096	△182,097
現金及び現金同等物	4,373,227	7,297,053

(注)テナントから預かっている敷金の返還等のために留保されている信託預金です。

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

(単位:千円)

	前期 2019年4月30日	当期 2019年10月31日
未経過リース料		
1年内	3,934,063	3,791,842
1年超	29,180,889	24,449,565
合計	33,114,952	28,241,407

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済等の資金の手当てを目的として、投資口の追加発行、資金の借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

資金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に配慮した資金調達を行います。具体的には長期比率、固定比率、返済期限の分散、調達方法(借入金・投資法人債)、コミットメントラインの設定等を検討します。

デリバティブ取引については、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目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券又は金銭債権を投資対象としますが、安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

(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

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の分散化、手元流動性の確保等により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「4. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、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、次表には含めていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,227,890	2,227,890	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,327,433	2,327,433	—
資産計	4,555,324	4,555,324	—
(3) 投資法人債	1,000,000	996,600	△3,400
(4) 長期借入金	73,700,000	73,835,436	135,436
負債計	74,700,000	74,832,036	132,036
(5) デリバティブ取引(※)	(491,936)	(491,936)	—

2019年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、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、次表には含めていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	5,224,988	5,224,988	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,254,162	2,254,162	—
資産計	7,479,150	7,479,150	—
(3) 投資法人債	1,000,000	995,400	△4,600
(4) 長期借入金	73,700,000	73,902,039	202,039
負債計	74,700,000	74,897,439	197,439
(5) デリバティブ取引(※)	(621,759)	(621,759)	—

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 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) 投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。

(4) 長期借入金

これらは元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を算定することが極めて困難と認められる金融商品

前期(2019年4月30日)

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金 ※	5,070,225

※ 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

当期(2019年10月31日)

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金 ※	5,072,014

※ 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2019年4月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	2,227,890
信託現金及び信託預金	2,327,433
合計	4,555,324

金銭債権の決算日(2019年10月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	5,224,988
信託現金及び信託預金	2,254,162
合計	7,479,150

(注4) 投資法人債及び借入金の決算日(2019年4月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	—	1,000,000
長期借入金	—	1,500,000	11,500,000	7,000,000	18,500,000	35,200,000
合計	—	1,500,000	11,500,000	7,000,000	18,500,000	36,200,000

投資法人債及び借入金の決算日(2019年10月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	—	1,000,000
長期借入金	—	3,000,000	10,000,000	10,500,000	15,000,000	35,200,000
合計	—	3,000,000	10,000,000	10,500,000	15,000,000	36,200,000

[有価証券に関する注記]

前期(2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期(2019年10月31日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期(2019年4月30日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	50,000,000	50,000,000	△491,936	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当期(2019年10月31日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	50,000,000	50,000,000	△621,759	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

[退職給付に関する注記]

前期(2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期(2019年10月31日)

該当事項はありません。

[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 2019年4月30日	当期 2019年10月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	11	31
繰延ヘッジ損益	155,009	195,605
繰延税金資産小計	155,020	195,637
評価性引当額	△155,009	△195,605
繰延税金資産合計	11	31
繰延税金資産の純額	11	31

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等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 2019年4月30日	当期 2019年10月31日
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.50	△31.48
その他	0.03	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.05

[持分法損益等に関する注記]

前期(2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期(2019年10月31日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自2018年11月1日至2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自2019年5月1日至2019年10月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自2018年11月1日至2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自2019年5月1日至2019年10月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自2018年11月1日至2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自2019年5月1日至2019年10月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

属性	会社等の 名称又は 氏名	住所	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	菅沼通夫	-	-	本投資法人執 行役員兼三井 物産・イデラ パートナーズ 株式会社代表 取締役社長	-	三井物産・ イデラパー トナーズ株 式会社への 資産運用報 酬の支払 (注1) (注2)	576,270 (注3)	未払金	393,952

(注1) 菅沼通夫が第三者(三井物産・イデラパートナーズ株式会社)の代表取締役として行った取引であり、上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件に従っています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注3) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬211,500千円が含まれています。

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

属性	会社等の 名称又は 氏名	住所	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	菅沼通夫	-	-	本投資法人執 行役員兼三井 物産・イデラ パートナーズ 株式会社代表 取締役社長	-	三井物産・ イデラパー トナーズ株 式会社への 資産運用報 酬の支払 (注1) (注2)	449,108 (注3)	未払金	460,511

(注1) 菅沼通夫が第三者(三井物産・イデラパートナーズ株式会社)の代表取締役として行った取引であり、上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件に従っています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注3) 資産運用報酬額には、物件譲渡に係る報酬24,650千円が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期(2019年10月31日)

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、東京都その他の地域において、オフィス、商業施設、ホテル及びインダストリアル不動産を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

	前期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	当期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高(千円)	125,687,800	146,973,649
期中増減額(千円)	21,285,848	△2,303,925
期末残高(千円)	146,973,649	144,669,723
期末時価(千円)	153,692,000	153,396,200

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 貸借対照表計上額には、信託建設仮勘定の金額は含めていません。

(注3) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加理由は不動産信託受益権5物件の取得(21,401,215千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(553,261千円)の計上によるものです。当期の主な増加理由は資本的支出(258,367千円)によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権準共有持分1件の売却(1,997,714千円)及び減価償却費(563,636千円)の計上によるものです。

(注4) 当期末の時価は、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当期の損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

前期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
1口当たり純資産額	44,797円	44,843円
1口当たり当期純利益	1,437円	1,563円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、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2) 2019年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 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	当期
	自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
当期純利益(千円)	2,271,534	2,472,875
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,271,534	2,472,875
期中平均投資口数(口)	1,580,088	1,581,640

[重要な後発事象に関する注記]

新投資口の発行

2019年12月10日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価額(払込金額)などについては、今後開催される役員会にて決定される予定です。

公募による新投資口の発行(一般募集)

発行口数 : 76,500口
払込期日 : 2019年12月24日から2019年12月30日までの間のいずれかの日

第三者割当による新投資口の発行

発行口数 : 4,100口
払込期日 : 2020年1月21日
割当先 : 野村証券株式会社

なお、本件第三者割当による発行新投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行新投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立以降当期末までの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(千円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年12月4日	私募設立	750	750	150,000	150,000	(注2)
2016年12月15日	公募増資	293,000	293,750	51,742,335	51,892,335	(注3)
2018年5月23日	公募増資	43,300	337,050	7,395,250	59,287,585	(注4)
2018年6月12日	第三者割当増資	2,160	339,210	368,908	59,656,493	(注5)
2018年11月1日	公募増資	53,500	392,710	8,965,583	68,622,077	(注6)
2018年11月27日	第三者割当増資	2,700	395,410	452,468	69,074,546	(注7)
2019年5月1日	投資口分割	1,186,230	1,581,640	—	69,074,546	(注8)

(注1) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(注2) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額200,000円にて投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格183,000円(発行価額176,595円)にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格176,962円(発行価額170,791円)にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額170,791円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格173,452円(発行価額167,581円)にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額167,581円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注8) 2019年4月30日を基準日とし、2019年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	第6期 2019年4月30日現在		第7期 2019年10月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率(%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率(%) (注2)
信託 不動産 (注3)	オフィス	80,923	53.1	80,776	52.8
	商業施設	27,721	18.2	25,714	16.8
	ホテル	29,630	19.4	29,537	19.3
	インダストリアル	8,697	5.7	8,641	5.6
信託不動産 合計		146,973	96.4	144,669	94.5
預金・その他の資産		5,519	3.6	8,382	5.5
資産総額計		152,493	100.0	153,052	100.0

	第6期 2019年4月30日現在		第7期 2019年10月31日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率(%) (注2)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率(%) (注2)
負債総額	81,639	53.5	82,126	53.7
純資産総額	70,854	46.5	70,925	46.3

(注1) 保有総額は、期末日時点での貸借対照表計上額（信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満は切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注3) 信託不動産には、信託建設仮勘定を含めていません。

(注4) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 投資資産

①保有資産の概要

保有資産のアセットカテゴリー、アセットタイプ、物件名称、所在地、取得価格、帳簿価額、期末算定価額、投資比率は以下のとおりです。

アセットカテゴリー	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	
コアアセット	オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー(注4)	東京都品川区	20,288	20,172	21,302	14.2
			川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182	23,658	24,300	16.2
			新宿イーストサイドスクエア(注4)	東京都新宿区	10,000	9,954	10,700	7.0
			東京フロントテラス(注4)	東京都品川区	10,592	10,708	10,993	7.4
		中規模	ヒルコート東新宿	東京都新宿区	3,900	4,006	4,030	2.7
			日宝本町ビル	大阪府大阪市	1,465	1,563	1,600	1.0
			MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋	8,886	8,964	10,000	6.2
			オリコ博多駅南ビル	福岡県福岡市	1,680	1,747	1,810	1.2
	オフィス小計(8物件)				79,993	80,776	84,736	55.9
	商業施設	都市型	MIUMIU神戸(注4)	兵庫県神戸市	4,757	4,888	5,240	3.3
			渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	3,200	3,338	4,720	2.2
		地域密着型	イオン葛西店(注4)	東京都江戸川区	9,420	9,433	9,580	6.6
			MEGAドン・キホーテ和泉中央店	大阪府和泉市	3,000	3,070	2,590	2.1
	商業施設小計(4物件)				20,377	20,730	22,130	14.2
	ホテル	バジエツト型	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2,108	2,216	2,360	1.5
			ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2,042	1,986	2,250	1.4
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,280	1,265	1,570	0.9
			スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	1,260	1,260	1,600	0.9
			スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	1,123	1,099	1,250	0.8
			スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	1,030	1,027	1,290	0.7
			コンフォートホテル新山口	山口県山口市	902	886	964	0.6
			伊勢シティホテルアネックス	三重県伊勢市	1,800	1,871	1,840	1.3
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	820	836	845	0.6
			コンフォートホテル長野	長野県長野市	580	637	601	0.4
			ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	東京都台東区	3,720	3,851	4,180	2.6
			スマイルホテル那覇シティリゾート	沖縄県那覇市	4,000	4,024	4,340	2.8
			スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市	3,800	3,831	3,910	2.7
スマイルホテル名古屋栄			愛知県名古屋	2,950	2,979	3,120	2.1	
ホテルWBF淀屋橋南			大阪府大阪市	1,750	1,762	1,960	1.2	
ホテル小計(15物件)				29,165	29,537	32,080	20.4	
コアアセット中計(27物件)				129,535	131,044	138,946	90.5	
グローバルアセット	商業施設	地域密着型	ミ・ナーラ	奈良県奈良市	4,944	4,984	5,410	3.5
	インダストリアル		六甲アイランドDC	兵庫県神戸市	8,650	8,641	9,040	6.0
ポートフォリオ合計(29物件)				143,129	144,669	153,396	100.0	

(注1)「取得価格」は、「ミ・ナーラ」の取得価格を除き、各保有資産に関し、売買契約書に記載された各保有資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「ミ・ナーラ」に係る売買契約に記載の取得価格は4,100百万円ですが、本投資法人の取得後に施設のリニューアルに向けた

追加投資を行っており、当該追加投資を含む総投資額は4,944百万円です。「ミ・ナーラ」については、当該追加投資を含む総投資額4,944百万円を取得価格と定義します。

- (注2) 「期末算定価額」は、2019年10月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を百万円未満を切り捨てて記載しており、各物件の不動産鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所又は日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しています。
- (注3) 「投資比率」は、各物件の取得価格の合計に対する比率で小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「品川シーサイドパークタワー」、「新宿イーストサイドスクエア」、「東京フロントテラス」、「MIUMIU神戸」及び「イオン葛西店」は、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託を構成する区分所有部分及び共有持分割合の準共有持分相当額を記載しています。

②賃貸借の概要

保有資産の建築時期、賃貸事業収入、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率は以下のとおりです。

アセット カテゴリー	アセット タイプ	物件名称	建築時期 (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (千円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	
コア アセット	オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー	①(駐車場) 2002年9月30日 ②(店舗・事務所) 2003年7月25日 ③(駐車場) 2003年7月25日	739,286	1,065,767	22,205.77	22,205.77	100.0
			川崎テックセンター	1988年2月22日	947,728	672,237	22,737.07	22,737.07	100.0
			新宿イーストサイドスクエア	2012年3月26日	234,702	420,833	5,774.45	5,774.45	100.0
		東京フロントテラス	1992年6月1日	333,998	553,266	9,692.94	9,692.94	100.0	
		中規模	ヒルコート東新宿	1987年7月6日	106,884	162,833	3,169.16	3,169.16	100.0
			日宝本町ビル	1990年8月31日	54,949	38,766	2,483.61	2,551.43	97.3
			MIテラス名古屋伏見	1993年2月19日	299,669	403,603	11,625.38	11,625.38	100.0
			オリコ博多駅南ビル	2002年8月27日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2,845.60	2,845.60	100.0
	オフィス小計(8物件)				非開示 (注7)	非開示 (注7)	80,533.98	80,601.80	99.9
	商業 施設	都市型	MIUMIU神戸	2017年7月13日	130,306	162,000	620.56	620.56	100.0
			渋谷ワールドイーストビル	1984年10月25日	107,070	156,561	1,672.09	1,672.09	100.0
		地域 密着 型	イオン葛西店	①(店舗) 1982年11月29日 ②(駐車場) 1983年5月4日(注8) ③(事務所) 1983年4月15日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	28,338.45	28,338.45	100.0
			MEGAドン・キホーテ和泉中央店	2008年10月1日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	6,891.87	6,891.87	100.0
商業施設小計(4物件)				非開示 (注7)	非開示 (注7)	37,522.97	37,522.97	100.0	
ホテル	バジ エッ ット 型	ホテルサンルート新潟	1992年8月20日	74,377	156,960	8,254.80	8,254.80	100.0	
		ダイワロイネットホテル秋田	2006年6月6日	69,000	115,000	7,439.36	7,439.36	100.0	
		スーパーホテル仙台・広瀬通り	2007年1月23日	44,220	30,000	3,283.95	3,283.95	100.0	
		スーパーホテル大阪・天王寺	2004年1月9日	37,620	27,340	2,486.39	2,486.39	100.0	
		スーパーホテルさいたま・大宮	2006年7月11日	35,736	30,000	2,946.55	2,946.55	100.0	
		スーパーホテル京都・烏丸五条	2004年1月19日	31,183	22,660	2,144.02	2,144.02	100.0	
		コンフォートホテル新山口	2007年8月20日	30,265	30,263	2,999.01	2,999.01	100.0	
		伊勢シティホテルアネックス	1991年11月8日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	4,099.31	4,099.31	100.0	
		コンフォートホテル北上	①(ホテル) 2009年1月9日 ②(店舗) 2008年10月29日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2,961.06	2,961.06	100.0	
		コンフォートホテル長野	1992年8月14日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1,921.45	1,921.45	100.0	
		ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	2018年4月2日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	3,079.33	3,079.33	100.0	
		スマイルホテル那覇シティリゾート	1988年6月26日	126,710	-	9,698.44	9,698.44	100.0	
		スマイルホテル博多駅前	2017年2月23日	76,494	-	2,432.72	2,432.72	100.0	
スマイルホテル名古屋栄	2008年9月30日	57,494	-	2,909.20	2,909.20	100.0			

アセット カテゴリー	アセット タイプ	物件名称	建築時期 (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (千円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
		ホテルWBF淀屋橋南	2017年1月26日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1,842.15	1,842.15	100.0
		ホテル小計(15物件)		818,476	641,994	58,497.74	58,497.74	100.0
		コアアセット中計(27物件)		非開示 (注7)	非開示 (注7)	176,554.69	176,622.51	100.0
グロ ース アセ ット	商 業 施 設 地 域 密 着 型	ミ・ナール	①(百貨店)1989年9月9日 ②(駐車場)2003年6月27日	539,455	256,407	72,944.41	72,944.41	100.0
	イン ダ ス ト リ ア ル	六甲アイランドDC	2016年5月6日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	16,834.36	16,834.36	100.0
ポートフォリオ合計(29物件)				4,975,703	5,072,014	266,333.46	266,401.28	100.0

(注1)「建築時期」は、各保有資産に係る建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注2)「賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収入(その他賃貸事業収入を含みます。)を記載しています。

(注3)「敷金・保証金」は、2019年10月31日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された敷金・保証金(貸室部分、駐車場、倉庫等付帯部分の敷金・保証金を含む。)の残高の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注4)「総賃貸面積」は、原則として、2019年10月31日時点において、当該保有資産に関して実際に賃貸が行われている面積の合計を記載しています。貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分の面積は含みません。

(注5)「総賃貸可能面積」は、各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。また、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。

(注6)「稼働率」は、2019年10月31日時点における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注7)テナントの同意が得られていない情報又は非開示とした情報の算出を可能とする情報については「非開示」としています。

(注8)イオン葛西店の駐車場の建築時期については、登記簿に記載が無いため、検査済証の発行年月日を記載しています。

③資本的支出

a. 資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有する資産に関して、現在計画されている2020年4月期の改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定時期	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	区画改修工事等	自 2019年6月 至 2020年4月	163,518	13,400	13,400
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	空調設備工事等	自 2019年8月 至 2020年4月	160,203	—	—
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	空調設備工事等	自 2019年7月 至 2020年3月	63,880	—	—
渋谷ワールドイーストビル (東京都渋谷区)	屋上看板設置工事等	自 2019年7月 至 2020年1月	60,950	100	100
MIテラス名古屋伏見 (愛知県名古屋市中)	自動火災報知設備工事等	自 2019年11月 至 2020年4月	59,722	—	—
その他	—	—	181,039	—	—
合計			689,314	13,500	13,500

b. 期中の資本的支出

本投資法人が当期末現在保有する資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事は258,367千円であり、当期の費用に区分された修繕費36,436千円と合わせて、合計294,804千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(千円)
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	15階区画分割工事、非常用発電機点検工事等	自 2019年4月 至 2019年10月	104,812
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	大型デジタルサイネージ設置工事、区画改修工事等	自 2019年6月 至 2019年10月	82,804
ホテルサンルート新潟 (新潟県新潟市)	スプリンクラー工事、LED照明設置工事等(注)	自 2019年4月 至 2019年9月	28,615
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	エレベーターエアコン工事等	自 2019年4月 至 2019年10月	14,131
その他	—	—	28,003
合計			258,367

(注) 国庫補助金で取得した資産につき、圧縮記帳の適用を受けています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

④個別物件収支

(単位：千円)

物件名称	品川シーサイド パークタワー	川崎テック センター	新宿イースト サイドスクエア	東京フロント テラス	ヒルコート 東新宿
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	739,286	947,728	234,702	333,998	106,884
賃貸事業収入	633,791	510,911	207,747	300,347	97,348
その他賃貸事業収入	105,494	436,816	26,954	33,651	9,535
②不動産賃貸事業費用合計	279,897	346,609	63,731	112,659	24,495
外注委託費	55,660	79,668	25,980	19,060	6,451
水道光熱費	113,821	186,304	17,288	29,836	6,920
公租公課	63,505	52,023	17,887	37,672	8,319
修繕費	5,044	5,708	919	4,936	1,150
その他賃貸事業費用	41,864	22,905	1,655	21,153	1,653
③NOI (①-②)	459,388	601,118	170,970	221,338	82,389
④減価償却費	84,100	96,438	38,477	20,379	8,838
⑤賃貸事業損益 (③-④)	375,287	504,680	132,493	200,959	73,551
⑥資本的支出	14,131	104,812	4,527	902	1,911
⑦NCF (③-⑥)	445,257	496,306	166,442	220,435	80,477

(単位：千円)

物件名称	日宝本町ビル	MIテラス名古 屋伏見	オリコ博多駅 南ビル	MIUMIU神戸	渋谷ワールド イーストビル
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	54,949	299,669	非開示 (注)	130,306	107,070
賃貸事業収入	42,673	264,257		129,897	94,027
その他賃貸事業収入	12,276	35,411		409	13,042
②不動産賃貸事業費用合計	18,853	74,434		3,695	22,261
外注委託費	5,538	25,587		384	6,614
水道光熱費	4,950	20,098		-	4,268
公租公課	4,886	20,461	2,759	6,187	
修繕費	1,071	3,345	-	73	
その他賃貸事業費用	2,406	4,942	550	5,118	
③NOI (①-②)	36,096	225,234	39,056	126,611	84,809
④減価償却費	5,559	21,436	4,574	4,454	3,934
⑤賃貸事業損益 (③-④)	30,537	203,797	34,481	122,156	80,874
⑥資本的支出	1,341	5,481	-	-	5,199
⑦NCF (③-⑥)	34,755	219,752	39,056	126,611	79,609

(注) テナントの同意が得られていないため開示していません。

(単位:千円)

物件名称	イオン葛西店	MEGAドン・キホーテ和泉中央店	ホテルサンルート新潟	ダイワロイネットホテル秋田	スーパーホテル仙台・広瀬通り
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計			74,377	69,000	44,220
賃貸事業収入			74,376	69,000	44,220
その他賃貸事業収入			0	0	0
②不動産賃貸事業費用合計			8,742	9,362	6,428
外注委託費	非開示 (注)	非開示 (注)	1,354	1,200	-
水道光熱費			-	-	-
公租公課			4,884	7,350	5,793
修繕費			1,615	-	-
その他賃貸事業費用			889	811	634
③NOI (①-②)	248,258	60,784	65,634	59,637	37,792
④減価償却費	26,817	10,130	21,136	19,064	6,648
⑤賃貸事業損益 (③-④)	221,441	50,653	44,498	40,573	31,144
⑥資本的支出	883	-	28,615	-	-
⑦NCF (③-⑥)	247,375	60,784	37,019	59,637	37,792

(単位:千円)

物件名称	スーパーホテル大阪・天王寺	スーパーホテルさいたま・大宮	スーパーホテル京都・烏丸五条	コンフォートホテル新山口	伊勢シティホテルアネックス
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	37,620	35,736	31,183	30,265	
賃貸事業収入	37,620	35,736	31,182	29,963	
その他賃貸事業収入	0	0	1	301	
②不動産賃貸事業費用合計	4,195	4,880	3,832	4,974	
外注委託費	-	-	-	600	非開示 (注)
水道光熱費	-	-	-	-	
公租公課	3,593	4,249	3,239	2,938	
修繕費	-	-	-	801	
その他賃貸事業費用	602	630	592	635	
③NOI (①-②)	33,425	30,855	27,351	25,290	50,650
④減価償却費	3,458	7,401	3,423	7,550	6,985
⑤賃貸事業損益 (③-④)	29,966	23,454	23,928	17,739	43,665
⑥資本的支出	-	-	-	-	2,325
⑦NCF (③-⑥)	33,425	30,855	27,351	25,290	48,325

(注) テナントの同意が得られていないため開示していません。

(単位：千円)

物件名称	コンフォート ホテル北上	コンフォート ホテル長野	ホテルウィン グインターナ ショナルセレ クト上野・御 徒町	スマイルホテ ル那覇シティ リゾート	スマイルホテ ル博多駅前
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	126,710	76,494
賃貸事業収入				126,700	76,486
その他賃貸事業収入				10	7
②不動産賃貸事業費用合計				14,429	6,279
外注委託費				851	600
水道光熱費	-	-			
公租公課	7,276	4,964			
修繕費	5,435	-			
その他賃貸事業費用	866	714			
③NOI (①-②)	21,251	17,124	80,115	112,280	70,214
④減価償却費	9,356	4,383	10,185	8,052	8,208
⑤賃貸事業損益 (③-④)	11,895	12,741	69,929	104,228	62,006
⑥資本的支出	603	-	-	1,583	541
⑦NCF (③-⑥)	20,648	17,124	80,115	110,696	69,673

(単位：千円)

物件名称	スマイルホテル 名古屋栄	ホテルWBF 淀屋橋南	ミ・ナーラ	六甲アイラ ンドDC
運用日数	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	57,494	非開示 (注)	539,455	非開示 (注)
賃貸事業収入	57,487		365,719	
その他賃貸事業収入	6		173,736	
②不動産賃貸事業費用合計	6,420		427,136	
外注委託費	600		97,800	
水道光熱費	-	134,023		
公租公課	5,039	55,559		
修繕費	337	2,942		
その他賃貸事業費用	443	136,810		
③NOI (①-②)	51,074	40,716	112,319	236,485
④減価償却費	7,493	5,602	53,058	56,596
⑤賃貸事業損益 (③-④)	43,580	35,113	59,260	179,889
⑥資本的支出	2,702	-	82,804	-
⑦NCF (③-⑥)	48,372	40,716	29,514	236,485

(注) テナントの同意が得られていないため開示していません。

⑤上位10テナント

ポートフォリオ全体に対する賃貸面積上位10テナントは以下のとおりです。なお、固定型マスターリース契約が締結されている物件については、マスターリース会社との賃貸借契約に基づき記載し、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントとの賃貸借契約に基づき記載しています。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	契約満了日 (注3)	契約形態 (注4)
合同会社奈良平城プラザ(注5)	ミ・ナーラ	72,944.41	27.4	2023年4月23日	普通建物賃貸借
イオンリテール株式会社	イオン葛西店	28,564.95	10.7	非開示(注6)	定期建物賃貸借
	品川シーサイドパークタワー			非開示(注6)	定期建物賃貸借
HAVIサプライチェーン・ソリューションズ・ジャパン合同会社	六甲アイランドDC	16,834.36	6.3	2031年5月30日	定期建物賃貸借
株式会社ホスピタリティオペレーションズ	スマイルホテル那覇シティリゾート	15,040.36	5.6	2025年11月29日	定期建物賃貸借
	スマイルホテル博多駅前			2047年4月14日	定期建物賃貸借
	スマイルホテル名古屋栄			2026年6月30日	定期建物賃貸借
株式会社グリーンズ	コンフォートホテル新山口	11,795.42	4.4	2027年8月31日	定期建物賃貸借
	伊勢シティホテルアネックス			非開示(注6)	定期建物賃貸借
	コンフォートホテル北上			非開示(注6)	定期建物賃貸借
	コンフォートホテル長野			非開示(注6)	定期建物賃貸借
株式会社スーパーホテル	スーパーホテル仙台・広瀬通り	10,860.91	4.1	2027年4月2日	定期建物賃貸借
	スーパーホテル大阪・天王寺			2024年2月13日	定期建物賃貸借
	スーパーホテルさいたま・大宮			2026年10月30日	定期建物賃貸借
	スーパーホテル京都・烏丸五条			2024年2月19日	定期建物賃貸借
株式会社相鉄ホテルマネジメント	ホテルサンルート新潟	7,812.26	2.9	2027年6月14日	定期建物賃貸借
ダイワロイヤル株式会社	ダイワロイネットホテル秋田	7,439.36	2.8	2026年6月30日	普通建物賃貸借
エヌ・ティ・ティ・コムウェア株式会社	品川シーサイドパークタワー	7,158.53	2.7	非開示(注6)	非開示(注6)
株式会社ドン・キホーテ	MEGAドン・キホーテ和泉中央店	6,891.87	2.6	非開示(注6)	非開示(注6)

(注1) 「総賃貸面積」は、2019年10月31日時点におけるエンドテナントとの間の各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積(当該エンドテナントが同一の保有資産につき複数の賃貸借契約を締結している場合はその合計)を記載しています。但し、「ミ・ナーラ」についてはマスターリース契約における対象となる登記簿上の延床面積を記載しています。

(注2) 「面積比率」は、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。但し、「ミ・ナーラ」についてはマスターリース契約における対象となる登記簿上の延床面積に基づいています。

(注3) 「契約満了日」は、エンドテナントとの間の各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された契約満了日(当該エンドテナントが同一の保有資産につき複数の賃貸借契約を締結している場合は各契約満了日)を記載しています。

(注4) 「契約形態」は、2019年10月31日時点におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

(注5) 合同会社奈良平城プラザとのマスターリース契約に基づき記載しています。

(注6) テナントの同意が得られていない項目又はその他やむを得ない事由のある項目については、「非開示」としています。