

2018年10月期 決算短信 (REIT)

2018年12月13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 <http://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) 上野 貴司  
 TEL 03-6632-5950

有価証券報告書提出予定日 2019年1月30日 分配金支払開始予定日 2019年1月11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. 2018年10月期の運用、資産の状況 (2018年5月1日～2018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	%
2018年10月期	4,417	11.6	2,122	11.2	1,867	9.9	1,922	12.7
2018年4月期	3,958	17.3	1,907	14.8	1,698	11.7	1,706	12.2

	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	%	%	%
2018年10月期	5,763	3.3	1.5	42.3
2018年4月期	5,807	3.2	1.4	42.9

(注) 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 (2018年4月期 293,750口、2018年10月期 333,539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	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年10月期	5,668	1,922	0	0	100.0	3.1
2018年4月期	5,807	1,705	0	0	100.0	3.2

(注1) 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

(注2) 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
2018年10月期	131,772	61,590	46.7	181,570
2018年4月期	117,022	53,536	45.7	182,253

(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
2018年10月期	2,307	△14,762	12,705	5,040
2018年4月期	14,227	△6,502	△8,017	4,790

2. 2019年4月期の運用状況の予想（2018年11月1日～2019年4月30日）及び2019年10月期の運用状況の予想（2019年5月1日～2019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
2019年4月期	4,956	12.2	2,516	18.6	2,254	20.8	2,253	17.2	5,700	0
2019年10月期	5,025	1.4	2,497	△0.8	2,255	0.0	2,254	0.0	1,425	0

(注1) 2018年12月13日開催の役員会において、2019年5月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合で投資口の分割を行うことを決議しています。

(注2) 投資口の分割を行わなかった場合の2019年10月期の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の予想額は、5,700円になります。

(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）

2019年4月期：予想期末発行済投資口の総口数	395,410口	1口当たり予想当期純利益	5,700円
2019年10月期：予想期末発行済投資口の総口数	1,581,640口	1口当たり予想当期純利益	1,425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）	2018年10月期	339,210口	2018年4月期	293,750口
② 期末自己投資口数	2018年10月期	—口	2018年4月期	—口

(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。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- (1) 本資料に記載されている運用状況の見直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6ページ「2019年4月期及び2019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。
- (2) 本投資法人は、2018年10月16日及び2018年10月24日開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2018年11月1日に、第三者割当による新投資口の発行については2018年11月27日に払込が完了しています。また、2018年12月13日開催の役員会において、2019年5月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合で投資口の分割を行うことを決議しています。上記「2. 2019年4月期の運用状況の予想（2018年11月1日～2019年4月30日）及び2019年10月期の運用状況の予想（2019年5月1日～2019年10月31日）」において、2019年4月期については2018年10月期末の発行済投資口の総口数339,210口に、公募による新投資口の発行口数53,500口と第三者割当による新投資口の発行口数2,700口を加えた395,410口、2019年10月期については投資口分割後の投資口数1,581,640口を前提としています。

以上

## 目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
(3) 投資リスク	5
3. 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) 表示方法の変更に関する注記	15
(9) 追加情報	15
(10) 財務諸表に関する注記事項	15
(11) 発行済投資口数の総口数の増減	27
4. 役員の変動	28
(1) 本投資法人の役員の変動	28
(2) 資産運用会社の役員の変動	28
5. 参考情報	28
(1) 投資状況	28
(2) 投資資産	29

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2018年7月30日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2018年7月30日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 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)。当期においては、上場後初の公募増資及び第三者割当増資を実施し、当期末現在において、発行済投資口の総口数は339,210口、保有物件は24物件(取得価格合計123,922百万円)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、足元では自然災害に端を発した弱い動きも一部に見られますが、基本的には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おり、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います。また、東京以外の都市については、新規供給が限られているため、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・商業の賃貸事業は、基本的に固定賃料を前提とした契約であるため、足元の経済状況が賃貸事業へダイレクトに反映される割合は小さいものの、ホテル分野では堅調なビジネス需要に加えて、2018年10月の訪日外国人客数が単月として過去最高を記録し、10月時点で2,600万人(政府推計)を突破するなど、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22ヶ月連続上昇し、足元の小売業販売額(経済産業省公表)も微増するなど持ち直しの動きが見られます。

このような環境の下、本投資法人は、2018年5月15日に「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」(取得価格3,720百万円)、2018年6月1日に「MIテラス名古屋伏見」(取得価格8,886百万円)、2018年8月1日に「オリコ博多駅南ビル」(取得価格1,680百万円)を取得しました。当期末現在における運用資産は24物件、取得価格の合計は123,922百万円、総賃貸可能面積は232,956.45㎡、稼働率は99.4%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、2018年5月23日に公募による新投資口の発行(43,300口)により7,395百万円、2018年6月12日に第三者割当による新投資口の発行(2,160口)により368百万円を調達しました。この結果、当期末時点での出資総額は59,656百万円、発行済投資口の総口数は339,210口となりました。

また、2018年7月26日付で発行した投資法人債1,000百万円により、2018年8月1日付で短期借入金1,000百万円の期限前弁済を行いました。更に、不動産信託受益権3物件の取得資金に充当するため、2018年5月15日付で長期借入金3,500百万円、2018年6月1日付で長期借入金1,500百万円及び2018年8月1日付で長期借入金1,700百万円の合計6,700百万円の資金の借入を行いました。

この結果、当期末時点の借入金及び投資法人債の残高は64,200百万円(うち、長期借入金63,200百万円、投資法人債1,000百万円)となりました。

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4,417百万円、営業利益2,122百万円、経常利益1,867百万円、当期純利益1,922百万円を計上しました。

当期の利益分配金(利益超過分配金は含みません。)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、当期未処分利益から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。)の戻入額を控除した額の全額である1,922,642,280円を分配することとしました。以上の結果、当期の投資口1口当たりの利益分配金(利益超過分配金は含みません。)は5,668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次空室も空室率が低い水準であることや、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な成長が予想されます。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あることからテナント企業の選択肢も限られており、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。しかしながら、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、テナント企業の業績も堅調に推移すると予想されます。

なお、当期末後の2018年11月1日に「六甲アイランドDC」、「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」、「スマイルホテル名古屋栄」及び「ホテルWBF淀屋橋南」の5物件を取得しています。「六甲アイランドDC」は、本投資法人初のグロースアセット(ニュータイプアセット)(注1)であり三井物産グループ(注2)のサポートにより取得した高い収益性が確保できる物件です。「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」及び「スマイルホテル名古屋栄」は、従来保有している固定賃料とは異なり、ホテル運営状況によって賃料が変動する仕組みが導入されており、将来的なアップサイドを追求する余地を残しています。

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見通しです。

(注1)「グロースアセット(ニュータイプアセット)」とは、不動産市場における不動産投資・運用実績がコアアセットと比較して限定的ではあるものの、競合となる取得者は限られており、将来的に不動産市場の拡大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。

(注2)「三井物産グループ」とは、三井物産株式会社(本社所在地:東京都千代田区、以下「三井物産」といいます。)及び三井物産の連結子会社及び持分法適用会社により構成される企業集団をいいます。

## 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、成長軌道への回帰に向けた経営努力の目標として、2017年6月に「中期経営計画 Repower 2020」を策定しました。その後、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することにより、投資口価格は一定水準まで回復し、2018年5月及び11月の新投資口発行を実現しました。併せて、資産規模の拡大により、中期経営計画において目標と定めていた定量数値を前倒しで達成する目途がつけました。今後は、従来の2020年を期限とする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、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

## A. 新投資口の発行

2018年10月16日及び2018年10月24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、公募による新投資口の発行については2018年11月1日に、第三者割当による新投資口の発行については2018年11月27日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。この結果、出資総額は69,074,546千円、発行済投資口の総口数は395,410口となっています。

## 公募による新投資口の発行(一般募集)

発行口数	53,500口
発行価格	1口当たり 173,452円
発行価格の総額	9,279,682,000円
発行価額	1口当たり 167,581円
発行価額の総額	8,965,583,500円
払込期日	2018年11月1日

## 第三者割当による新投資口の発行

発行口数	2,700口
発行価額	1口当たり 167,581円
発行価額の総額	452,468,700円
払込期日	2018年11月27日
割当先	野村證券株式会社

## 調達資金の使途

一般募集による新投資口発行の手取り金は、「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」、「スマイルホテル名古屋栄」、「ホテルWBF淀屋橋南」及び「六甲アイランドDC」の取得資金の一部に充当しました。第三者割当による新投資口発行の手取り金については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当します。

## B. 投資口の分割

2018年12月13日開催の役員会において、下記のとおり投資口の分割を決議しました。

## 分割の目的

投資口の分割によって投資口の単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家がより投資しやすい環境を整備し、さらなる投資家層の拡大を図ることを目的としています。

## 分割の方法

2019年4月30日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき4口の割合をもって分割します。

## 分割により増加する投資口数

投資口分割前の発行済投資口数：	395,410口
今回の分割により増加する投資口数：	1,186,230口
投資口分割後の発行済投資口数：	1,581,640口
投資口分割後の発行可能投資口総口数：	20,000,000口

## 分割の日程

基準日：	2019年4月30日
効力発生日：	2019年5月1日

## (参考情報)

## 資産の取得

本投資法人は、当期末(2018年10月31日)後、以下の資産を取得しました。

物件名称	スマイルホテル那覇シティリゾート
所在地(住居表示)	沖縄県那覇市久米二丁目32番1号
契約締結日	2018年10月16日
取得日	2018年11月1日
取得先	非開示(注1)
取得価格	4,000百万円(注2)

(注1) 取得先の同意が得られていないため、やむを得ない事情により「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	スマイルホテル博多駅前
所在地(住居表示)	福岡県福岡市博多区博多駅前三丁目8番18号
契約締結日	2018年10月16日
取得日	2018年11月1日
取得先	非開示(注1)
取得価格	3,800百万円(注2)

(注1) 取得先の同意が得られていないため、やむを得ない事情により「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	スマイルホテル名古屋栄
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区栄四丁目10番5号
契約締結日	2018年10月16日
取得日	2018年11月1日
取得先	非開示(注1)
取得価格	2,950百万円(注2)

(注1) 取得先の同意が得られていないため、やむを得ない事情により「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	ホテルWBF淀屋橋南
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区平野町三丁目1番6号
契約締結日	2018年10月16日
取得日	2018年11月1日
取得先	非開示(注1)
取得価格	1,750百万円(注2)

(注1) 取得先の同意が得られていないため、やむを得ない事情により「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	六甲アイランドDC
所在地(住居表示)	兵庫県神戸市東灘区向洋町西六丁目2番12号
契約締結日	2018年10月31日
取得日	2018年11月1日
取得先	特定目的会社六甲インベストメント
取得価格	8,650百万円(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。

## (3) 投資リスク

最近の有価証券届出書(2018年10月16日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2019年4月期及び2019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"> <li>・2019年4月期：2018年11月1日～2019年4月30日（181日）</li> <li>・2019年10月期：2019年5月1日～2019年10月31日（184日）</li> </ul>																					
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在で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。）を前提としています。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>																					
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年4月期：本書の日付現在の発行済投資口395,410口を前提としています。</li> <li>・2019年10月期：2019年5月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うため、発行済投資口数1,581,640口を前提としています。</li> </ul>																					
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在の有利子負債総額74,700百万円を前提としています。</li> <li>・2019年4月期及び2019年10月期の各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。</li> <li>・2019年4月期末及び2019年10月期末のLTVは49%程度となる見込みです。</li> <li>・LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV = 有利子負債総額 ÷ 資産総額 × 100</li> </ul>																					
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>																					
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、過去の実績値等を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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>2019年4月期</th> <th>2019年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>346百万円</td> <td>327百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>458百万円</td> <td>491百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>336百万円</td> <td>396百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>85百万円</td> <td>57百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>221百万円</td> <td>189百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>560百万円</td> <td>570百万円</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>・その他営業費用（資産運用報酬、一般事務手数料等）として、2019年4月期に432百万円、2019年10月期に495百万円を見込んでいます。</li> </ul>		2019年4月期	2019年10月期	外注委託費：	346百万円	327百万円	水道光熱費：	458百万円	491百万円	公租公課：	336百万円	396百万円	修繕費：	85百万円	57百万円	その他賃貸事業費用：	221百万円	189百万円	減価償却費：	560百万円	570百万円
	2019年4月期	2019年10月期																				
外注委託費：	346百万円	327百万円																				
水道光熱費：	458百万円	491百万円																				
公租公課：	336百万円	396百万円																				
修繕費：	85百万円	57百万円																				
その他賃貸事業費用：	221百万円	189百万円																				
減価償却費：	560百万円	570百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息その他借入関連費用等として、2019年4月期に242百万円、2019年10月期に242百万円を見込んでいます。</li> <li>・新投資口発行に係る一時的な費用として、2019年4月期に19百万円を見込んでいます。</li> </ul>																					
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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・2019年4月期及び2019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については発生せず、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。</li> </ul>																					
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年4月期及び2019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。</li> <li>・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。</li> </ul>																					
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>																					



## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,964,414	2,958,159
信託現金及び信託預金	2,007,809	2,264,410
営業未収入金	122,129	148,462
未収入金	151,450	-
前払費用	103,074	97,626
未収消費税等	-	151,742
その他	11,070	355
流動資産合計	5,359,950	5,620,756
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 25,029,080	※1 27,930,029
減価償却累計額	△923,303	△1,361,585
信託建物(純額)	24,105,777	26,568,444
信託構築物	144,745	179,399
減価償却累計額	△13,861	△21,886
信託構築物(純額)	130,884	157,513
信託機械及び装置	132,961	144,463
減価償却累計額	△14,507	△19,853
信託機械及び装置(純額)	118,454	124,610
信託工具、器具及び備品	※1 6,607	※1 19,846
減価償却累計額	△738	△2,041
信託工具、器具及び備品(純額)	5,869	17,805
信託土地	86,884,057	98,819,428
有形固定資産合計	111,245,042	125,687,800
無形固定資産		
ソフトウェア	2,295	1,974
その他	-	231
無形固定資産合計	2,295	2,206
投資その他の資産		
長期前払費用	376,852	369,171
繰延税金資産	19	7
差入保証金	10,000	10,900
その他	28,165	69,360
投資その他の資産合計	415,037	449,440
固定資産合計	111,662,374	126,139,447
繰延資産		
投資法人債発行費	-	11,802
繰延資産合計	-	11,802
資産合計	117,022,325	131,772,006

(単位:千円)

	前期 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	906,728	405,396
未払分配金	9,154	13,170
短期借入金	1,000,000	-
未払金	374,257	385,087
未払費用	3,755	909
未払法人税等	995	760
未払消費税等	140,698	-
前受金	469,662	532,255
預り金	1,670	3,284
その他	179	-
流動負債合計	2,907,101	1,340,864
固定負債		
投資法人債	-	1,000,000
長期借入金	56,500,000	63,200,000
信託預り敷金及び保証金	4,016,693	4,640,654
デリバティブ債務	61,678	-
固定負債合計	60,578,371	68,840,654
負債合計	63,485,473	70,181,519
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	51,892,335	59,656,493
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※4 △119,262	※4 △61,393
出資総額控除額合計	△119,262	△61,393
出資総額(純額)	51,773,072	59,595,100
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,825,457	1,984,191
剰余金合計	1,825,457	1,984,191
投資主資本合計	53,598,530	61,579,291
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△61,678	11,195
評価・換算差額等合計	△61,678	11,195
純資産合計	※3 53,536,851	※3 61,590,487
負債純資産合計	117,022,325	131,772,006

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	当期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,993,365	※1 3,256,490
その他賃貸事業収入	※1 829,859	※1 1,160,808
不動産等売却益	※2 134,813	-
営業収益合計	3,958,038	4,417,298
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,628,431	※1 1,909,732
資産運用報酬	333,563	326,754
資産保管手数料	4,458	5,708
一般事務委託手数料	11,986	12,790
役員報酬	3,696	3,696
その他営業費用	68,012	36,509
営業費用合計	2,050,147	2,295,191
営業利益	1,907,890	2,122,106
営業外収益		
受取利息	22	23
還付加算金	236	-
その他	271	-
営業外収益合計	531	23
営業外費用		
支払利息	152,255	167,278
投資法人債利息	-	1,686
投資法人債発行費償却	-	406
融資関連費用	48,285	41,419
投資口交付費	-	44,235
その他	9,000	-
営業外費用合計	209,541	255,026
経常利益	1,698,880	1,867,103
特別利益		
補助金収入	24,301	-
受取保険金	※3 151,450	※3 56,080
特別利益合計	175,751	56,080
特別損失		
火災損失	※4 16,447	-
固定資産圧縮損	※5 151,162	-
特別損失合計	167,609	-
税引前当期純利益	1,707,022	1,923,183
法人税、住民税及び事業税	998	763
法人税等調整額	△8	11
法人税等合計	990	775
当期純利益	1,706,031	1,922,408
前期繰越利益	119,425	61,782
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,825,457	1,984,191

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年11月1日 至 2018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	51,892,335	△216,200	△216,200	51,676,135
当期変動額				
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額の戻入		96,937	96,937	96,937
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	-	96,937	96,937	96,937
当期末残高	※1 51,892,335	△119,262	△119,262	51,773,072

(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	1,736,519	1,736,519	53,412,654	△119,337	△119,337	53,293,317
当期変動額						
剰余金の配当	△1,520,156	△1,520,156	△1,520,156			△1,520,156
一時差異等調整引当額の戻入	△96,937	△96,937	-			-
当期純利益	1,706,031	1,706,031	1,706,031			1,706,031
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				57,658	57,658	57,658
当期変動額合計	88,938	88,938	185,875	57,658	57,658	243,534
当期末残高	1,825,457	1,825,457	53,598,530	△61,678	△61,678	53,536,851

当期(自 2018年5月1日 至 2018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	51,892,335	△119,262	△119,262	51,773,072
当期変動額				
新投資口の発行	7,764,158			7,764,158
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額の戻入		57,868	57,868	57,868
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	7,764,158	57,868	57,868	7,822,027
当期末残高	※1 59,656,493	△61,393	△61,393	59,595,100

(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	1,825,457	1,825,457	53,598,530	△61,678	△61,678	53,536,851
当期変動額						
新投資口の発行			7,764,158			7,764,158
剰余金の配当	△1,705,806	△1,705,806	△1,705,806			△1,705,806
一時差異等調整引当額の戻入	△57,868	△57,868	-			-
当期純利益	1,922,408	1,922,408	1,922,408			1,922,408
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				72,874	72,874	72,874
当期変動額合計	158,733	158,733	7,980,761	72,874	72,874	8,053,635
当期末残高	1,984,191	1,984,191	61,579,291	11,195	11,195	61,590,487

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	当期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日
I 当期末処分利益	1,825,457,946	1,984,191,650
II 出資総額組入額	57,868,750	61,393,750
うち一時差異等調整引当額戻入額	57,868,750	61,393,750
III 分配金の額	1,705,806,250	1,922,642,280
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,807)	(5,668)
うち利益分配金	1,705,806,250	1,922,642,280
(うち1口当たり利益分配金)	(5,807)	(5,668)
うち一時差異等調整引当額	-	-
(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)	(-)	(-)
IV 次期繰越利益	61,782,946	155,620
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項に定める利益から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。)の戻入額を控除した額の全額である1,705,806,250円を分配することとしました。</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、当期末処分利益から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。)の戻入額を控除した額の全額である1,922,642,280円を分配することとしました。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2017年11月1日 至 2018年4月30日	自	2018年5月1日 至 2018年10月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		1,707,022		1,923,183
減価償却費		412,334		453,276
投資法人債発行費償却		-		406
投資口交付費		-		44,235
受取利息		△22		△23
支払利息		152,255		168,965
固定資産圧縮損		151,162		-
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△23,280		△26,332
未収入金の増減額 (△は増加)		△151,450		151,450
前払費用の増減額 (△は増加)		△13,661		5,448
未収消費税等の増減額 (△は増加)		128,463		△151,742
営業未払金の増減額 (△は減少)		267,146		△41,483
未払金の増減額 (△は減少)		△126,878		10,829
未払消費税等の増減額 (△は減少)		140,698		△140,698
前受金の増減額 (△は減少)		△20,081		62,593
長期前払費用の増減額 (△は増加)		15,884		7,681
信託有形固定資産の売却による減少額		11,748,988		-
その他		△10,179		12,150
小計		14,378,401		2,479,941
利息の受取額		22		23
利息の支払額		△149,973		△171,811
法人税等の支払額		△827		△998
営業活動によるキャッシュ・フロー		14,227,624		2,307,154
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△6,296,902		△15,355,562
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△615,683		△110,066
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		417,204		734,027
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		△11,000		△31,131
その他の収入		3,846		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△6,502,535		△14,762,733
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		1,000,000		-
短期借入金の返済による支出		△10,000,000		△1,000,000
長期借入れによる収入		2,500,000		6,700,000
投資法人債の発行による収入		-		987,790
投資口の発行による収入		-		7,719,923
分配金の支払額		△1,517,442		△1,701,790
財務活動によるキャッシュ・フロー		△8,017,442		12,705,924
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△292,353		250,345
現金及び現金同等物の期首残高		5,082,482		4,790,128
現金及び現金同等物の期末残高		※1 4,790,128		※1 5,040,473

(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

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</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、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 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 5～15年</p> <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>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<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>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<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。 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20,675千円、当期において29,552千円です。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<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>
<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>	<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>
<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>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、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) 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) 表示方法の変更に関する注記

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示する方法に変更しました。

この結果、前期の貸借対照表において「流動資産」の「繰延税金資産」に表示していた19千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」に組替えています。

## (9) 追加情報

[一時差異等調整引当額の戻入に関する注記]

前期(自2017年11月1日 至2018年4月30日)

## 1. 戻入の発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位:千円)

発生した資産等	戻入の発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	57,868

## 2. 戻入の具体的な方法

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2018年5月1日 至2018年10月31日)

## 1. 戻入の発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位:千円)

発生した資産等	戻入の発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	61,393

## 2. 戻入の具体的な方法

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。

## (10) 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 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
信託建物	150,834	150,834
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 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
コミットメントライン契約の総額	2,000,000	3,000,000
当期末借入残高	1,000,000	-
当期末未実行枠残高	1,000,000	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 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
50,000	50,000

## ※4 一時差異等調整引当額

前期(自 2017年11月1日 至 2018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	216,200	—	96,937	119,262	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る予定です。

当期(自 2018年5月1日 至 2018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	216,200	119,262	—	57,868	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 2017年11月1日 至 2018年4月30日		当期 自 2018年5月1日 至 2018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	2,821,799		3,087,436	
地代収入	10,844		3,644	
共益費収入	160,722	2,993,365	165,409	3,256,490
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	496,036		621,917	
その他賃貸収入	333,822	829,859	538,890	1,160,808
不動産賃貸事業収入合計		3,823,225		4,417,298
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	227,150		323,748	
水道光熱費	346,736		523,830	
公租公課	267,208		319,885	
修繕費	107,803		53,721	
減価償却費	412,014		452,956	
その他賃貸事業費用	267,517		235,590	
不動産賃貸事業費用合計		1,628,431		1,909,732
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		2,194,794		2,507,566

## ※2 不動産等売却損益の内訳

前期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)  
(単位:千円)

品川シーサイドパークタワー(準共有持分36.6%)	
不動産等売却収入	12,004,800
不動産等売却原価	11,748,988
その他売却費用	120,998
不動産等売却益	134,813

当期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

## ※3 受取保険金

前期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

川崎テックセンターにおける火災による損害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 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

川崎テックセンターにおける火災による逸失利益に対する保険金を受取保険金として計上しています。

## ※4 火災損失

前期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

川崎テックセンターにおける火災により損傷した資産の復旧費用等を火災損失として計上しています。

当期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

## ※5 固定資産圧縮損の内訳

前期(自 2017年11月1日 至 2018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	150,834
信託工具、器具及び備品	328
合計	151,162

当期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

## [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 2017年11月1日 至 2018年4月30日	当期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	293,750口	339,210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 2017年11月1日 至 2018年4月30日	当期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日
現金及び預金	2,964,414	2,958,159
信託現金及び信託預金	2,007,809	2,264,410
使途制限付信託預金(注)	△182,095	△182,095
現金及び現金同等物	4,790,128	5,040,473

(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 2018年4月30日	当期 2018年10月31日
未経過リース料		
1年内	2,810,709	3,249,042
1年超	14,581,531	22,164,779
合計	17,392,240	25,413,821

## [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

2018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	2,964,414	2,964,414	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,007,809	2,007,809	—
資産計	4,972,223	4,972,223	—
(3) 短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
(4) 投資法人債	—	—	—
(5) 長期借入金	56,500,000	56,542,419	42,419
負債計	57,500,000	57,542,419	42,419
(6) デリバティブ取引(※)	(61,678)	(61,678)	—

2018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	2,958,159	2,958,159	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,264,410	2,264,410	—
資産計	5,222,569	5,222,569	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 投資法人債	1,000,000	990,500	△9,500
(5) 長期借入金	63,200,000	63,239,167	39,167
負債計	64,200,000	64,229,667	29,667
(6) デリバティブ取引(※)	11,195	11,195	—

(※) 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) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、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。

## (4) 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。

## (5) 長期借入金

これらは元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。

## (6) 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(2018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 ※	4,016,693

※ 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(2018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 ※	4,640,654

※ 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(2018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	2,964,414
信託現金及び信託預金	2,007,809
合計	4,972,223

金銭債権の決算日(2018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	2,958,159
信託現金及び信託預金	2,264,410
合計	5,222,569

(注4) 借入金の決算日(2018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
短期借入金	1,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	—	10,000,000	7,000,000	39,500,000
合計	1,000,000	—	—	10,000,000	7,000,000	39,500,000

投資法人債及び借入金の決算日(2018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	—	—	1,500,000	10,000,000	7,000,000	44,700,000
合計	—	—	1,500,000	10,000,000	7,000,000	45,700,000

[有価証券に関する注記]

前期(2018年4月30日)

該当事項はありません。

当期(2018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(2018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	41,500,000	41,500,000	△61,678	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(2018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 (注)	50,000,000 (注)	11,195	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

(注) 当該金額には、2018年10月30日付で締結した金利スワップ契約の契約額(6,500,000千円)が含まれています。金利スワップのヘッジ対象となる借入れの実行日は2018年11月1日です。

## [退職給付に関する注記]

前期(2018年4月30日)

該当事項はありません。

当期(2018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 2018年4月30日	当期 2018年10月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	19	7
繰延ヘッジ損益	19,434	-
繰延税金資産小計	19,453	7
評価性引当額	△19,434	-
繰延税金資産合計	19	7
繰延税金資産の純額	19	7

## 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 2018年4月30日	当期 2018年10月31日
法定実効税率	31.74	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.72	△31.50
その他	0.04	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	0.04

## [持分法損益等に関する注記]

前期(2018年4月30日)

該当事項はありません。

当期(2018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2017年11月1日至2018年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自2018年5月1日至2018年10月31日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(自2017年11月1日至2018年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自2018年5月1日至2018年10月31日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期(自2017年11月1日至2018年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自2018年5月1日至2018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 2017年11月1日 至 2018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)	504,261 (注3)	未払金	360,248

(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120,048千円及び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50,650千円が含まれています。

当期(自 2018年5月1日 至 2018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)	469,614 (注3)	未払金	352,895

(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142,860千円が含まれています。

## [資産除去債務に関する注記]

前期(2018年4月30日)

該当事項はありません。

当期(2018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、商業施設及びホテルを所有しています。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 2017年11月1日 至 2018年4月30日	当期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高(千円)	117,007,868	111,245,042
期中増減額(千円)	△5,762,825	14,442,757
期末残高(千円)	111,245,042	125,687,800
期末時価(千円)	113,426,000	129,805,800

(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) 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(5,304,952千円)及びミ・ナーラのリニューアル工事(844,116千円)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(11,748,988千円)及び減価償却費(412,014千円)の計上によるものです。当期の主な増加理由は不動産信託受益権3物件の取得(14,645,974千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(452,956千円)の計上によるものです。

(注3) 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 2017年11月1日 至 2018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 2018年5月1日 至 2018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 2017年11月1日 至 2018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 2018年5月1日 至 2018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 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	当期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日
1口当たり純資産額	182,253円	181,570円
1口当たり当期純利益	5,807円	5,763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(前期293,750口、当期333,539口)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) 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 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	当期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日
当期純利益(千円)	1,706,031	1,922,408
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)	1,706,031	1,922,408
期中平均投資口数(口)	293,750	333,539

## [重要な後発事象に関する注記]

## 1. 新投資口の発行

2018年10月16日及び2018年10月24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、公募による新投資口の発行については2018年11月1日に、第三者割当による新投資口の発行については2018年11月27日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。この結果、出資総額は69,074,546千円、発行済投資口の総口数は395,410口となっています。

## 公募による新投資口の発行(一般募集)

発行新投資口数		53,500口
発行価格	1口当たり	173,452円
発行価格の総額		9,279,682,000円
発行価額	1口当たり	167,581円
発行価額の総額		8,965,583,500円
払込期日		2018年11月1日

## 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数		2,700口
発行価額	1口当たり	167,581円
発行価額の総額		452,468,700円
払込期日		2018年11月27日
割当先		野村証券株式会社

## 調達資金の使途

一般募集による新投資口発行の手取り金は、「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」、「スマイルホテル名古屋栄」、「ホテルWBF淀屋橋南」及び「六甲アイランドDC」の取得資金の一部に充当しました。第三者割当による新投資口発行の手取り金については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当します。

## 2. 投資口の分割

2018年12月13日開催の役員会において、下記のとおり投資口の分割を決議しました。

## 分割の目的

投資口の分割によって投資口の単位当たりの金額を引き下げるにより、投資家がより投資しやすい環境を整備し、さらなる投資家層の拡大を図ることを目的としています。

## 分割の方法

2019年4月30日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき4口の割合をもって分割します。

## 分割により増加する投資口数

投資口分割前の発行済投資口数:	395,410口
今回の分割により増加する投資口数:	1,186,230口
投資口分割後の発行済投資口数:	1,581,640口
投資口分割後の発行可能投資口総口数:	20,000,000口

## 分割の日程

基準日:	2019年4月30日
効力発生日:	2019年5月1日

## 1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が前期首に行われたと仮定した場合の前期及び当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりです。

	前期		当期	
	自	2017年11月1日 至 2018年4月30日	自	2018年5月1日 至 2018年10月31日
1口当たり純資産額		45,563円		45,392円
1口当たり当期純利益		1,451円		1,440円

## (11) 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)

(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円にて手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

## 4. 役員の変動

## (1) 本投資法人の役員の変動

役員の変動につきましては、内示内容が定まった時点で適時開示しています。

なお、当期における役員の変動はありません。

## (2) 資産運用会社の役員の変動

役員の変動につきましては、内示内容が定まった時点で適時開示しています。

なお、当期における役員の変動はありません。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	分類	第4期 2018年4月30日現在		第5期 2018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	オフィス	70,282	60.1	80,936	61.4
	商業施設	27,770	23.7	27,746	21.1
	ホテル	13,191	11.3	17,004	12.9
信託不動産 合計		111,245	95.1	125,687	95.4
預金・その他の資産		5,777	4.9	6,084	4.6
資産総額計		117,022	100.0	131,772	100.0

	第4期 2018年4月30日現在		第5期 2018年10月31日現在	
	金額 (百万円) (注3)	資産総額に対する 比率(%) (注2)	金額 (百万円) (注3)	資産総額に対する 比率(%) (注2)
負債総額	63,485	54.3	70,181	53.3
純資産総額	53,536	45.7	61,590	46.7

(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) 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	20,303	20,668	16.4
			川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182	23,570	24,000	18.7
			新宿イーストサイドスクエア(注4)	東京都新宿区	10,000	10,020	10,150	8.1
			東京フロントテラス(注4)	東京都品川区	10,592	10,724	10,893	8.5
		中規模	ヒルコート東新宿	東京都新宿区	3,900	4,022	3,890	3.1
			日宝本町ビル	大阪府大阪市	1,465	1,551	1,550	1.2
			MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋	8,886	8,987	9,630	7.2
			オリコ博多駅南ビル	福岡県福岡市	1,680	1,756	1,800	1.4
	オフィス小計(8物件)				79,993	80,936	82,581	64.6
	商業施設	都市型	MIUMIU神戸	兵庫県神戸市	6,700	6,896	7,370	5.4
			渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	3,200	3,295	3,860	2.6
		地域密着型	イオン葛西店(注4)	東京都江戸川区	9,420	9,484	9,580	7.6
			ダイキ和泉中央店	大阪府和泉市	3,000	3,067	2,500	2.4
	商業施設小計(4物件)				22,320	22,743	23,310	18.0
	ホテル	バジエント型	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2,108	2,173	2,260	1.7
			ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2,042	2,024	2,200	1.6
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,280	1,278	1,540	1.0
			スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	1,260	1,267	1,550	1.0
			スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	1,123	1,114	1,210	0.9
			スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	1,030	1,034	1,260	0.8
			コンフォートホテル新山口	山口県山口市	902	901	960	0.7
			伊勢シティホテルアネックス	三重県伊勢市	1,800	1,876	1,840	1.5
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	820	854	844	0.7
コンフォートホテル長野			長野県長野市	580	606	600	0.5	
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	3,872	4,130	3.0	
ホテル小計(11物件)				16,665	17,004	18,394	13.4	
コアアセット中計(23物件)				118,978	120,684	124,285	96.0	
グロースアセット	商業施設	地域密着型	ミ・ナアラ	奈良県奈良市	4,944	5,003	5,520	4.0
ポートフォリオ合計(24物件)				123,922	125,687	129,805	100.0	

(注1) 「取得価格」は、「ミ・ナアラ」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・ナアラ」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・ナアラ」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、2018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示しており、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」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	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	756,209	1,063,720	22,205.77	22,205.77	100.0	
		川崎テックセンター	1988年2月22日	972,597	591,471	21,563.58	22,737.07	94.8	
		新宿イーストサイドスクエア	2012年3月26日	249,030	406,440	5,774.46	5,774.46	100.0	
		東京フロントテラス	1992年6月1日	321,069	546,789	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	74,144	158,840	3,169.16	3,169.16	100.0
			日宝本町ビル	1990年8月31日	54,985	40,638	2,347.97	2,551.43	92.0
			MIテラス名古屋伏見	1993年2月19日	247,044	403,593	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)	79,224.86	80,601.81	98.3
	商 業 施 設	都市型	MIUMIU神戸	2017年7月13日	162,462	162,000	874.03	874.03	100.0
			渋谷ワールドイーストビル	1984年10月25日	87,634	108,454	1,690.65	1,690.65	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
			ダイキ和泉中央店	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)	37,795.00	37,795.00
	ホ テ ル	バ ジ エ ッ ト 型	ホテルサンルート新潟	1992年8月20日	72,660	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	
ホテル小計(11物件)				503,825	611,594	41,615.23	41,615.23	100.0	
コアアセット中計(23物件)				3,868,144	4,387,262	158,635.09	160,012.04	99.1	



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)
	商業 施設	地域 密着型							
グロ ース アセ ット			ミ・ナーラ	①(百貨店) 1989年9月9日 ②(駐車場) 2003年6月27日	549,154	253,391	72,944.41	72,944.41	100.0
ポートフォリオ合計 (24物件)					4,417,298	4,640,654	231,579.50	232,956.45	99.4

(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せん。)を記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、2018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書に表示された敷金・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、2018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、2018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2019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
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	空調機更新工事等	自 2018年10月 至 2019年4月	159,630	—	—
東京フロントテラス (東京都品川区)	空調機整備工事等	自 2019年3月 至 2019年3月	40,739	—	—
渋谷ワールドイーストビル (東京都渋谷区)	エレベーターリニューアル 工事等	自 2018年12月 至 2019年3月	49,812	—	—
ホテルサンルート新潟 (新潟県新潟市)	空調機更新工事等	自 2018年11月 至 2019年4月	83,835	—	—
コンフォートホテル長野 (長野県長野市)	空調機更新工事等	自 2019年3月 至 2019年4月	44,407	—	—
ミ・ナアラ (奈良県奈良市)	設備改修工事等	自 2018年11月 至 2019年4月	40,000	—	—
その他	—	—	105,011	—	—
合計			523,435	—	—

## 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249,739千円であり、当期の費用に区分された修繕費53,721千円と合わせて、合計303,460千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)
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	電気設備工事等	自 2018年5月 至 2018年10月	57,228
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	冷凍機分解整備工事等	自 2018年5月 至 2018年10月	67,545
ミ・ナアラ (奈良県奈良市)	駐車場整備工事等	自 2018年4月 至 2018年10月	63,073
その他	—	—	61,891
合計			249,739

## 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	756,209	972,597	249,030	321,069	74,144
賃貸事業収入	639,982	510,679	223,658	274,070	65,327
その他賃貸事業収入	116,226	461,918	25,372	46,999	8,817
②不動産賃貸事業費用合計	291,407	367,891	65,287	115,177	22,873
外注委託費	55,818	82,523	24,380	18,780	6,000
水道光熱費	115,507	188,778	18,273	29,408	6,483
公租公課	72,592	52,372	17,981	37,327	8,280
修繕費	5,200	11,086	2,732	9,059	564
その他賃貸事業費用	42,288	33,131	1,918	20,602	1,546
③NOI (①-②)	464,802	604,706	183,743	205,891	51,270
④減価償却費	81,960	89,570	38,149	19,544	8,581
⑤賃貸事業損益 (③-④)	382,841	515,135	145,593	186,346	42,689
⑥資本的支出	57,228	67,545	2,462	1,639	5,834
⑦NCF (③-⑥)	407,573	537,160	181,281	204,252	45,436

(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	153	92	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	54,985	247,044	非開示 (注)	162,462	87,634
賃貸事業収入	42,151	93,086		162,000	80,525
その他賃貸事業収入	12,834	153,957		462	7,109
②不動産賃貸事業費用合計	14,127	44,392		4,179	23,641
外注委託費	5,510	20,034		473	4,411
水道光熱費	5,146	18,021		-	4,341
公租公課	-	12		3,099	5,745
修繕費	2,001	2,680		-	388
その他賃貸事業費用	1,469	3,643		606	8,755
③NOI (①-②)	40,858	202,651		21,293	158,282
④減価償却費	4,568	17,125	2,287	5,519	2,963
⑤賃貸事業損益 (③-④)	36,289	185,525	19,005	152,763	61,029
⑥資本的支出	17,879	-	-	2,275	100
⑦NCF (③-⑥)	22,979	202,651	21,293	156,007	63,892

(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	ダイキ和泉中央店	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	非開示 (注)	非開示 (注)	72,660	69,000	44,220
賃貸事業収入			71,963	69,000	44,220
その他賃貸事業収入			696	-	-
②不動産賃貸事業費用合計			13,397	9,286	6,276
外注委託費			1,345	1,200	-
水道光熱費			-	-	-
公租公課	4,877	7,354	5,660		
修繕費	6,379	-	-		
その他賃貸事業費用	795	732	615		
③NOI (①-②)	247,818	107,107	59,262	59,713	37,943
④減価償却費	26,609	9,920	17,980	19,064	6,657
⑤賃貸事業損益 (③-④)	221,209	97,187	41,282	40,648	31,285
⑥資本的支出	6,478	-	19,253	-	2,750
⑦NCF (③-⑥)	241,340	107,107	40,008	59,713	35,193

(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	非開示 (注)
賃貸事業収入	37,620	35,736	31,182	29,963	
その他賃貸事業収入	-	-	1	301	
②不動産賃貸事業費用合計	4,079	4,862	3,703	5,990	
外注委託費	-	-	-	604	
水道光熱費	-	-	-	-	
公租公課	3,491	4,254	3,123	2,940	
修繕費	-	-	-	1,823	
その他賃貸事業費用	587	608	580	622	
③NOI (①-②)	33,540	30,873	27,480	24,274	52,984
④減価償却費	3,718	7,401	3,674	7,600	6,719
⑤賃貸事業損益 (③-④)	29,821	23,472	23,805	16,674	46,265
⑥資本的支出	-	-	-	297	1,927
⑦NCF (③-⑥)	33,540	30,873	27,480	23,977	51,057

(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	ミ・ナーラ
運用日数	184	184	170	184
①不動産賃貸事業収益合計				549,154
賃貸事業収入				325,675
その他賃貸事業収入				223,478
②不動産賃貸事業費用合計				391,047
外注委託費	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	96,110
水道光熱費				137,870
公租公課				54,925
修繕費				6,941
その他賃貸事業費用				95,199
③NOI (①-②)	25,676	17,650	80,595	158,106
④減価償却費	9,350	3,042	10,185	50,759
⑤賃貸事業損益 (③-④)	16,326	14,608	70,409	107,347
⑥資本的支出	-	995	-	63,073
⑦NCF (③-⑥)	25,676	16,655	80,595	95,032

(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	31.5	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	12.3	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
株式会社グリーンズ	伊勢シティホテルアネックス	11,795.42	5.1	非開示(注6)	定期建物賃貸借
	コンフォートホテル新山口			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	4.7	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	3.4	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	3.2	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	3.1	非開示(注6)	非開示(注6)
DCMダイキ株式会社(注7)	ダイキ和泉中央店	6,891.87	3.0	非開示(注6)	非開示(注6)
中部テレコミュニケーション株式会社	MIテラス名古屋伏見	6,497.08	2.8	非開示(注6)	普通建物賃貸借
非開示(注6)	川崎テックセンター	5,074.36	2.2	非開示(注6)	普通建物賃貸借

(注1) 「総賃貸面積」は、2018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、2018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。

(注7) 「ダイキ和泉中央店」のテナントとの賃貸借契約は、2018年10月31日付で終了しています。なお、同物件について、後継テナントが2018年11月2日に賃貸借を開始しています。