

2020年10月期 決算短信 (REIT)

2020年12月14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 2021年1月29日 分配金支払開始予定日 2021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. 2020年10月期の運用、資産の状況 (2020年5月1日～2020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	%
2020年10月期	5,367	△1.5	2,622	△8.5	2,378	△8.4	2,376	△8.4
2020年4月期	5,448	2.0	2,865	5.5	2,595	4.9	2,594	4.9

	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	%	%	%
2020年10月期	1,429	3.1	1.5	44.3
2020年4月期	1,583	3.5	1.7	47.6

(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(2020年4月期 1,638,137口、2020年10月期 1,662,240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 過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超 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	%	%
2020年10月期	1,429	2,375	—	—	1,429	2,375	99.9	3.1
2020年4月期	1,561	2,594	—	—	1,561	2,594	100.0	3.5

(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
2020年10月期	159,222	75,428	47.4	45,377
2020年4月期	161,027	75,572	46.9	45,464

(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
2020年10月期	6,160	△686	△4,607	5,471
2020年4月期	5,881	△13,519	4,945	4,604

2. 2021年4月期の運用状況の予想（2020年11月1日～2021年4月30日）及び2021年10月期の運用状況の予想（2021年5月1日～2021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
2021年4月期	4,819	△10.2	2,176	△17.0	1,928	△18.9	1,927	△18.9	1,160	—
2021年10月期	5,109	6.0	2,352	8.1	2,095	8.6	2,094	8.7	1,260	—

(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）

2021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 1,160円

2021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 1,260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）

2020年10月期	1,662,240口	2020年4月期	1,662,240口
2020年10月期	—口	2020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、24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4ページ「2021年4月期及び2021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	3
2. 財務諸表	6
(1) 貸借対照表	6
(2) 損益計算書	8
(3) 投資主資本等変動計算書	9
(4) 金銭の分配に係る計算書	11
(5) キャッシュ・フロー計算書	12
(6) 継続企業の前提に関する注記	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	13
(8) 追加情報	14
(9) 財務諸表に関する注記事項	14
(10) 発行済投資口数の総口数の増減	25
3. 参考情報	26
(1) 投資状況	26
(2) 投資資産	27

## 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。以下「投信法」といいます。）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1,662,240口、保有物件は33物件（取得価格合計150,911百万円）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、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けて厳しい状況にあり、特にホテル及び商業施設の分野において大きな影響を受けました。本投資法人においても、ホテル分野は、緊急事態宣言により5月には稼働率を大幅に落とし、その後、夏場から秋に掛けて地方のビジネス用途のホテルを中心に徐々に稼働率を戻している状況ですが、インバウンドや観光を主体としたホテルについては今後も新型コロナウイルス感染症の影響を受けることが予想されます。また、商業施設分野では、特に奈良の複合商業施設であるミ・ナラーで緊急事態宣言による営業休止等の影響を受けました。オフィス賃貸市場においても、新型コロナウイルス感染症の影響が一部出ている状況となっています。

このような環境の下、本投資法人は、2020年6月30日に「MIUMIU神戸」の準共有持分の38%（譲渡価格3,230百万円）を譲渡した結果、当期末現在における運用資産は33物件、取得価格の合計は150,911百万円、総賃貸可能面積は245,466.94㎡、稼働率は96.2%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、2020年7月13日付で発行した投資法人債1,000百万円及び「MIUMIU神戸」の譲渡代金の一部により、短期借入金3,000百万円を返済しました。当期末時点の借入金及び投資法人債の残高は75,700百万円（うち、1年内返済予定の長期借入金3,000百万円、長期借入金70,700百万円、投資法人債2,000百万円）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5,367百万円、営業利益2,622百万円、経常利益2,378百万円、当期純利益2,376百万円を計上しました。

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、投信法第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2,375,340,960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1,429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、空室率が徐々に上昇傾向にある中、今後の見通しは在宅勤務体制の定着度合い、企業業績等の動向を踏まえ慎重に注視する必要があると考えています。ホテル及び商業施設では、一部のアセットでテナントの業績に賃料が連動する契約が含まれておりますが、ホテルについては変動賃料を考慮せず、商業施設については過年度実績を参考に保守的な予測に基づく対応を取る方針です。また固定賃料の契約となっているテナントの一部から新型コロナウイルス感染症の影響を理由とした賃料の減免要請を受け、1口当たり分配金水準への影響を最大限に配慮しつつ、金融庁の「賃料の支払いに係る事業者等への配慮について（要請）」を踏まえた対応を行って

います。本投資法人の有利子負債調達は、ほぼ全て長期化・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おり、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、これまで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、ディフェンシブ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、引き続きリスク分散の進展と収益性・安定性の確保を意識しながら、ポストコロナを見据えた将来的な本投資法人の成長に資する施策を推進する予定です。

#### ③決算後に生じた重要な事実

##### 資産の譲渡

本投資法人は、当期末(2020年10月31日)後、以下の資産を譲渡しました。

物件名称	コンフォートホテル新山口
資産の種類	不動産信託受益権
所在地(住居表示)	山口県山口市小郡下郷1255-1
契約締結日	2020年11月9日
譲渡日	2020年11月30日
譲渡先	非開示(注1)
譲渡価格	920百万円(注2)
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を2021年4月期に7百万円計上する予定です。

(注1) 譲渡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譲渡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。

#### (参考情報)

##### 資産の取得

本投資法人は、当期末(2020年10月31日)後、以下の資産を取得する予定です。

物件名称	小田原機材管理センター(底地)
資産の種類	不動産
所在地(地番)	神奈川県小田原市国府津字境久2842番2
契約締結日	2020年11月24日
取得予定日	2021年3月1日
取得先	非開示(注1)
取得予定価格	2,300百万円(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。

(注3) 本物件の取得は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本物件の取得に係る売買契約において、本投資法人又は取得先による売買契約上の重大な違反があった場合で、その相手方が相当の期間を定めてその履行又は是正を催告し、この催告期間内におも履行又は是正がなされないときは、当該相手方は売買契約の全部又は一部を解除し、違約金として本件売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。

#### (2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2020年7月31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。

## 2021年4月期及び2021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>2021年4月期：2020年11月1日～2021年4月30日(181日)</li> <li>2021年10月期：2021年5月1日～2021年10月31日(184日)</li> </ul>																					
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>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32物件)(以下「運用資産」といいます。)に加え、2021年3月1日に取得予定の「小田原機材管理センター(底地)」(以下「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、2020年11月24日付「国内不動産の取得に関するお知らせ(「小田原機材管理センター(底地)」)」をご参照ください。</li> <li>当該取得予定資産の取得を除き、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。</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>本書の日付現在の発行済投資口数1,662,240口を前提としています。</li> <li>2021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。</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75,700百万円のうち、2021年4月期中及び2021年10月期中に返済期限が到来する1年内返済予定の長期借入金3,000百万円については、リファイナンスにより長期化することを前提としています。</li> <li>取得予定資産の取得資金に充当するため、2021年3月1日に短期借入金1,400百万円を借り入れることを前提としています。</li> <li>2021年4月期末時点及び2021年10月期末時点における有利子負債残高は77,100百万円となることを見込んでいます。</li> <li>2021年4月期末及び2021年10月期末における総資産LTV(有利子負債比率)は48%半ばとなる見込みです。</li> <li>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。  <math display="block">\text{総資産LTV} = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100</math> </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(空室率及び賃料水準等)及びテナントとの交渉状況等を勘案して算出しています。</li> <li>2021年4月期にコンフォートホテル新山口の譲渡による不動産等売却益を7百万円見込んでいます。</li> <li>変動賃料物件のホテル(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)については、2021年10月まで変動賃料が発生しないことを前提としています。</li> <li>新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、2021年4月期に合計46百万円、2021年10月期に合計2百万円を賃貸事業収入の減収リスクとして見込んでいます。</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、過去の実績値や各物件の前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。</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。)については前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。</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。</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021年4月期</th> <th>2021年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>383百万円</td> <td>373百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>426百万円</td> <td>498百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>390百万円</td> <td>419百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>74百万円</td> <td>66百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>263百万円</td> <td>254百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>603百万円</td> <td>618百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <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、2021年4月期に501百万円、2021年10月期に525百万円を見込んでいます。</li> </ul>		2021年4月期	2021年10月期	外注委託費：	383百万円	373百万円	水道光熱費：	426百万円	498百万円	公租公課：	390百万円	419百万円	修繕費：	74百万円	66百万円	その他賃貸事業費用：	263百万円	254百万円	減価償却費：	603百万円	618百万円
	2021年4月期	2021年10月期																				
外注委託費：	383百万円	373百万円																				
水道光熱費：	426百万円	498百万円																				
公租公課：	390百万円	419百万円																				
修繕費：	74百万円	66百万円																				
その他賃貸事業費用：	263百万円	254百万円																				
減価償却費：	603百万円	618百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用(支払利息その他借入関連費用)として、2021年4月期に247百万円、2021年10月期に256百万円を見込んでいます。</li> </ul>																					

項目	前提条件
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>・2021年4月期及び2021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2020年10月期と同額の464百万円と見込んでおり、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。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2021年4月期及び2021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。</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>・上記を除き、新型コロナウイルス感染症による影響が現時点での想定を超えて大幅に拡大しないこと、また、その影響が長期化しないことを前提としています。実際には新型コロナウイルス感染症による影響は今後も更に拡大し、また、その影響が長期化するおそれは否定できません。</li> <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>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,391,497	3,255,545
信託現金及び信託預金	2,395,379	2,397,565
営業未収入金	130,333	126,496
前払費用	135,042	132,783
未収消費税等	45,340	-
その他	16,437	28
流動資産合計	5,114,029	5,912,418
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 35,103,711	※1 35,570,357
減価償却累計額	△2,983,575	△3,558,091
信託建物(純額)	32,120,136	32,012,266
信託構築物	323,059	322,658
減価償却累計額	△47,661	△55,064
信託構築物(純額)	275,397	267,593
信託機械及び装置	196,670	219,025
減価償却累計額	△41,557	△50,940
信託機械及び装置(純額)	155,112	168,084
信託工具、器具及び備品	※1 104,086	※1 125,329
減価償却累計額	△13,046	△21,171
信託工具、器具及び備品(純額)	91,039	104,157
信託土地	122,749,670	120,282,810
有形固定資産合計	155,391,357	152,834,912
無形固定資産		
ソフトウェア	13,436	11,752
その他	231	231
無形固定資産合計	13,668	11,983
投資その他の資産		
長期前払費用	429,128	374,113
繰延税金資産	5	47
差入保証金	11,006	11,006
その他	58,165	56,134
投資その他の資産合計	498,304	441,300
固定資産合計	155,903,330	153,288,197
繰延資産		
投資法人債発行費	9,970	21,896
繰延資産合計	9,970	21,896
資産合計	161,027,331	159,222,513



(単位:千円)

	前期 (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	345,955	808,801
未払分配金	15,518	11,888
短期借入金	3,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	1,500,000	3,000,000
未払金	487,885	504,224
未払費用	1,090	2,111
未払法人税等	705	1,491
未払消費税等	-	179,767
前受金	625,664	653,192
預り金	14,637	592
その他	160	301
流動負債合計	5,991,618	5,162,371
固定負債		
投資法人債	1,000,000	2,000,000
長期借入金	72,200,000	70,700,000
信託預り敷金及び保証金	5,724,349	5,466,986
デリバティブ債務	538,694	464,758
固定負債合計	79,463,043	78,631,745
負債合計	85,454,662	83,794,116
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	73,516,089	73,516,089
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※4 △621,584	※4 △538,565
出資総額控除額合計	△621,584	△538,565
出資総額(純額)	72,894,505	72,977,523
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,216,858	2,915,631
剰余金合計	3,216,858	2,915,631
投資主資本合計	76,111,363	75,893,155
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△538,694	△464,758
評価・換算差額等合計	△538,694	△464,758
純資産合計	※3 75,572,668	※3 75,428,396
負債純資産合計	161,027,331	159,222,513

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 自 2019年11月1日 至 2020年4月30日	当期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,140,742	※1 4,069,009
その他賃貸事業収入	※1 827,653	※1 813,540
不動産等売却益	※2 480,199	※2 484,599
営業収益合計	5,448,595	5,367,148
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,073,651	※1 2,208,862
資産運用報酬	421,995	440,038
資産保管手数料	7,749	8,333
一般事務委託手数料	15,847	16,707
役員報酬	3,696	3,696
その他営業費用	60,385	66,839
営業費用合計	2,583,326	2,744,477
営業利益	2,865,268	2,622,671
営業外収益		
受取利息	34	22
未払分配金除斥益	-	3,616
還付加算金	-	284
営業外収益合計	34	3,923
営業外費用		
支払利息	196,023	200,869
投資法人債利息	3,200	5,591
投資法人債発行費償却	610	1,042
融資関連費用	41,796	41,088
投資口交付費	25,492	-
その他	3,000	-
営業外費用合計	270,123	248,592
経常利益	2,595,179	2,378,002
特別利益		
補助金収入	26,747	1,270
特別利益合計	26,747	1,270
特別損失		
固定資産圧縮損	※3 26,747	※3 1,270
特別損失合計	26,747	1,270
税引前当期純利益	2,595,179	2,378,002
法人税、住民税及び事業税	710	1,495
法人税等調整額	26	△42
法人税等合計	737	1,453
当期純利益	2,594,442	2,376,548
前期繰越利益	622,416	539,082
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,216,858	2,915,631

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年11月1日 至 2020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	69,074,546	△491,890	△491,890	68,582,656
当期変動額				
新投資口の発行	4,441,543			4,441,543
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		△129,694	△129,694	△129,694
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	4,441,543	△129,694	△129,694	4,311,849
当期末残高	※1 73,516,089	△621,584	△621,584	72,894,505

(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	2,964,824	2,964,824	71,547,480	△621,759	△621,759	70,925,721
当期変動額						
新投資口の発行			4,441,543			4,441,543
剰余金の配当	△2,342,408	△2,342,408	△2,342,408			△2,342,408
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△129,694			△129,694
当期純利益	2,594,442	2,594,442	2,594,442			2,594,442
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				83,065	83,065	83,065
当期変動額合計	252,033	252,033	4,563,882	83,065	83,065	4,646,947
当期末残高	3,216,858	3,216,858	76,111,363	△538,694	△538,694	75,572,668

当期(自 2020年5月1日 至 2020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	73,516,089	△621,584	△621,584	72,894,505
当期変動額				
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額の戻入		83,018	83,018	83,018
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	-	83,018	83,018	83,018
当期末残高	※1 73,516,089	△538,565	△538,565	72,977,523

(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	3,216,858	3,216,858	76,111,363	△538,694	△538,694	75,572,668
当期変動額						
剰余金の配当	△2,594,756	△2,594,756	△2,594,756			△2,594,756
一時差異等調整引当額の戻入	△83,018	△83,018	-			-
当期純利益	2,376,548	2,376,548	2,376,548			2,376,548
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				73,935	73,935	73,935
当期変動額合計	△301,226	△301,226	△218,207	73,935	73,935	△144,272
当期末残高	2,915,631	2,915,631	75,893,155	△464,758	△464,758	75,428,396

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2019年11月1日 至 2020年4月30日	当期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日
I 当期末処分利益	3,216,858,295	2,915,631,736
II 出資総額組入額	83,018,760	74,800,800
うち一時差異等調整引当額戻入額	83,018,760	74,800,800
III 分配金の額	2,594,756,640	2,375,340,960
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,561)	(1,429)
IV 次期繰越利益	539,082,895	465,489,976
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、投信法第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 2,594,756,640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、投信法第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 2,375,340,960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	2019年11月1日 至 2020年4月30日	自	2020年5月1日 至 2020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		2,595,179		2,378,002
減価償却費		590,743		611,946
投資法人債発行費償却		610		1,042
投資口交付費		25,492		-
受取利息		△34		△22
支払利息		199,223		206,461
固定資産圧縮損		26,747		1,270
営業未収入金の増減額 (△は増加)		38,014		3,836
前払費用の増減額 (△は増加)		△1,780		2,258
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△45,340		89,216
営業未払金の増減額 (△は減少)		△120,663		225,556
未払金の増減額 (△は減少)		13,032		16,338
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△260,806		135,890
前受金の増減額 (△は減少)		29,262		27,527
長期前払費用の増減額 (△は増加)		45,358		55,015
信託有形固定資産の売却による減少額		2,919,891		2,613,847
その他		27,381		△1,110
小計		6,082,313		6,367,078
利息の受取額		34		22
利息の支払額		△199,175		△205,439
法人税等の支払額		△1,259		△709
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,881,912		6,160,951
<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		△14,159,666		△431,646
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△117,377		△432,036
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		769,711		174,674
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		△12,321		△4,632
その他の収入		-		6,663
投資活動によるキャッシュ・フロー		△13,519,653		△686,979
<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		3,000,000		-
短期借入金の返済による支出		-		△3,000,000
投資法人債の発行による収入		-		987,031
投資口の発行による収入		4,416,050		-
分配金の支払額		△2,470,583		△2,594,771
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,945,467		△4,607,739
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△2,692,274		866,232
現金及び現金同等物の期首残高		7,297,053		4,604,778
現金及び現金同等物の期末残高		※1 4,604,778		※1 5,471,011

(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 2～15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22,631千円、当期において該当ありません。</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) 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 2019年11月1日 至 2020年4月30日)

## 1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位:千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	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	83,018

## 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 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

## 1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位:千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	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	74,800

## 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 (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
信託建物	203,242	204,512
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 (2020年4月30日)	当期 (2020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	3,000,000	-
当期末未実行枠残高	-	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 (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
50,000	50,000



## ※4 一時差異等調整引当額

前期(自 2019年11月1日 至 2020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	491,890	491,890	129,694	—	621,584	—

## 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 2020年5月1日 至 2020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	621,584	—	83,018	538,565	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 2019年11月1日 至 2020年4月30日		当期 自 2020年5月1日 至 2020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	3,973,781		3,900,397	
地代収入	3,644		3,645	
共益費収入	163,316	4,140,742	164,966	4,069,009
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	526,687		554,763	
その他賃貸収入	300,965	827,653	258,777	813,540
不動産賃貸事業収入合計		4,968,395		4,882,549
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	344,767		358,761	
水道光熱費	405,434		447,062	
公租公課	387,714		402,579	
修繕費	75,188		96,049	
減価償却費	589,646		610,694	
その他賃貸事業費用	270,900		293,715	
不動産賃貸事業費用合計		2,073,651		2,208,862
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		2,894,743		2,673,687

## ※2 不動産等売却益の内訳

前期(自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)

(単位:千円)

MIUMIU神戸(準共有持分33.0%)

不動産等売却収入	2,805,000
不動産等売却原価	2,271,742
その他売却費用	114,315
不動産等売却益	418,941

六甲アイランドDC(準共有持分7.55%)

不動産等売却収入	717,250
不動産等売却原価	648,148
その他売却費用	7,843
不動産等売却益	61,258

当期(自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

(単位:千円)

MIUMIU神戸(準共有持分38.0%)

不動産等売却収入	3,230,000
不動産等売却原価	2,613,847
その他売却費用	131,553
不動産等売却益	484,599

## ※3 固定資産圧縮損の内訳

前期(自 2019年11月1日 至 2020年4月30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	26,747
合計	26,747

当期(自 2020年5月1日 至 2020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	1,270
合計	1,270

[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 2019年11月1日 至 2020年4月30日	当期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	1,662,240口	1,662,240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 2019年11月1日 至 2020年4月30日	当期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日
現金及び預金	2,391,497	3,255,545
信託現金及び信託預金	2,395,379	2,397,565
使途制限付信託預金(注)	△182,098	△182,099
現金及び現金同等物	4,604,778	5,471,011

(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 2020年4月30日	当期 2020年10月31日
未経過リース料		
1年内	3,972,648	3,859,852
1年超	27,005,000	25,249,845
合計	30,977,648	29,109,697

## [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

2020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	2,391,497	2,391,497	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,395,379	2,395,379	—
資産計	4,786,877	4,786,877	—
(3) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	1,500,000	1,502,765	2,765
(5) 投資法人債	1,000,000	986,100	△13,900
(6) 長期借入金	72,200,000	72,342,686	142,686
負債計	77,700,000	77,831,552	131,552
(7) デリバティブ取引(※)	(538,694)	(538,694)	—

2020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	3,255,545	3,255,545	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,397,565	2,397,565	—
資産計	5,653,110	5,653,110	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	3,004,885	4,885
(5) 投資法人債	2,000,000	1,974,300	△25,700
(6) 長期借入金	70,700,000	70,792,974	92,974
負債計	75,700,000	75,772,159	72,159
(7) デリバティブ取引(※)	(464,758)	(464,758)	—

(※) 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) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 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) 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。

(7) 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(2020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 ※	5,724,349

※ 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(2020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 ※	5,466,986

※ 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(2020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	2,391,497
信託現金及び信託預金	2,395,379
合計	4,786,877

金銭債権の決算日(2020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	3,255,545
信託現金及び信託預金	2,397,565
合計	5,653,110

(注4) 投資法人債及び借入金の決算日(2020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	3,000,000	—	—	—	—	—
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	8,500,000	26,700,000
合計	4,500,000	11,500,000	7,000,000	18,500,000	8,500,000	27,700,000

投資法人債及び借入金の決算日(2020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	—	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	3,000,000	10,000,000	10,500,000	15,000,000	15,500,000	19,700,000
合計	3,000,000	10,000,000	10,500,000	15,000,000	15,500,000	21,700,000

[有価証券に関する注記]

前期(2020年4月30日)

該当事項はありません。

当期(2020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(2020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	△538,694	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(2020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	△464,758	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(2020年4月30日)

該当事項はありません。

当期(2020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 2020年4月30日	当期 2020年10月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	5	47
繰延ヘッジ損益	169,473	146,213
繰延税金資産小計	169,478	146,260
評価性引当額	△169,473	△146,213
繰延税金資産合計	5	47
繰延税金資産の純額	5	47

## 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 2020年4月30日	当期 2020年10月31日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.45	△31.42
その他	0.02	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.06

## [持分法損益等に関する注記]

前期(2020年4月30日)

該当事項はありません。

当期(2020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2019年11月1日至2020年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自2020年5月1日至2020年10月31日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(自2019年11月1日至2020年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自2020年5月1日至2020年10月31日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期(自2019年11月1日至2020年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自2020年5月1日至2020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 2019年11月1日 至 2020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)	589,138 (注3)	未払金	472,085

(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35,222千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131,920千円が含まれています。

当期(自 2020年5月1日 至 2020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)	472,338 (注3)	未払金	484,042

(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32,300千円が含まれています。

## [資産除去債務に関する注記]

前期(2020年4月30日)

該当事項はありません。

当期(2020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、インダストリアル不動産及び教育施設を所有しています。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 2019年11月1日 至 2020年4月30日	当期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高(千円)	144,669,723	155,391,357
期中増減額(千円)	10,721,634	△2,556,445
期末残高(千円)	155,391,357	152,834,912
期末時価(千円)	164,149,400	161,438,200

(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(13,668,223千円)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2件の売却(2,919,891千円)及び減価償却費(589,314千円)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(668,934千円)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(2,613,847千円)及び減価償却費(610,262千円)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 2019年11月1日 至 2020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 2020年5月1日 至 2020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 2019年11月1日 至 2020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 2020年5月1日 至 2020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 2019年11月1日 至 2020年4月30日	当期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日
1口当たり純資産額	45,464円	45,377円
1口当たり当期純利益	1,583円	1,429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) 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 2019年11月1日 至 2020年4月30日	当期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日
当期純利益(千円)	2,594,442	2,376,548
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)	2,594,442	2,376,548
期中平均投資口数(口)	1,638,137	1,662,240

[重要な後発事象に関する注記]

資産の譲渡

本投資法人は、当期末(2020年10月31日)後、以下の資産を譲渡しました。

物件名称	コンフォートホテル新山口
資産の種類	不動産信託受益権
所在地(住居表示)	山口県山口市小郡下郷1255-1
契約締結日	2020年11月9日
譲渡日	2020年11月30日
譲渡先	非開示(注1)
譲渡価格	920百万円(注2)
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を2021年4月期に7百万円計上する予定です。

(注1) 譲渡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譲渡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。

## (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)
2019年12月24日	公募増資	76,500	1,658,140	4,215,609	73,290,155	(注9)
2020年1月21日	第三者割当増資	4,100	1,662,240	225,934	73,516,089	(注10)

(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。

(注9) 1口当たり発行価格57,037円(発行価額55,106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10) 1口当たり発行価額55,106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。

## 3. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	分類	第8期 2020年4月30日現在		第9期 2020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	86,037	53.4	86,075	54.1
	商業施設	27,877	17.3	25,238	15.9
	ホテル	29,478	18.3	29,576	18.6
	インダストリアル	7,936	4.9	7,884	5.0
	教育施設	4,061	2.5	4,060	2.6
信託不動産 合計		155,391	96.5	152,834	96.0
預金・その他の資産		5,635	3.5	6,387	4.0
資産総額計		161,027	100.0	159,222	100.0

	第8期 2020年4月30日現在		第9期 2020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	85,454	53.1	83,794	52.6
純資産総額	75,572	46.9	75,428	47.4

(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	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	20,077	22,570	13.4		
		川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182	23,811	24,500	15.4		
		新宿イーストサイドスクエア(注4)	東京都新宿区	10,000	9,880	10,700	6.6		
		東京フロントテラス(注4)	東京都品川区	10,592	10,719	10,993	7.0		
		オフィス	中規模	ヒルコート東新宿	東京都新宿区	3,900	4,024	4,040	2.6
				日宝本町ビル	大阪府大阪市	1,465	1,576	1,620	1.0
				MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋	8,886	8,988	10,100	5.9
				オリコ博多駅南ビル	福岡県福岡市	1,680	1,739	1,790	1.1
				マイスクエアビル	東京都港区	2,800	2,924	3,010	1.9
				広島鯉城通りビル	広島県広島市	2,250	2,334	2,450	1.5
	オフィス小計(10物件)				85,043	86,075	91,774	56.4	
	商業施設	都市型	渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	3,200	3,391	4,920	2.1	
			THINGS青山	東京都港区	2,912	2,952	3,240	1.9	
			MIキューブ仙台クリスロード	宮城県仙台市	1,330	1,381	1,450	0.9	
		地域密着型	イオン葛西店(注4)	東京都江戸川区	9,420	9,428	9,580	6.2	
			MEGAドン・キホーテ和泉中央店	大阪府和泉市	3,000	3,049	2,580	2.0	
	商業施設小計(5物件)				19,862	20,203	21,770	13.2	
	ホテル	バジエット型	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2,108	2,196	2,290	1.4	
			ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2,042	1,948	2,190	1.4	
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,280	1,252	1,570	0.8	
			スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	1,260	1,253	1,600	0.8	
			スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	1,123	1,084	1,250	0.7	
			スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	1,030	1,020	1,290	0.7	
			コンフォートホテル新山口	山口県山口市	902	872	942	0.6	
			伊勢シティホテルアネックス	三重県伊勢市	1,800	1,896	1,810	1.2	
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	820	820	826	0.5	
			コンフォートホテル長野	長野県長野市	580	642	586	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	3,831	4,020	2.5	
			スマイルホテル那覇シティリゾート	沖縄県那覇市	4,000	4,027	3,930	2.7	
			スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市	3,800	3,814	3,610	2.5	
スマイルホテル名古屋栄			愛知県名古屋	2,950	2,974	2,920	2.0		
BizMix淀屋橋(注5)			大阪府大阪市	1,750	1,939	2,120	1.2		
ホテル小計(15物件)				29,165	29,576	30,954	19.3		
コアアセット中計(30物件)				134,070	135,854	144,498	88.8		

アセット カテゴリ	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)
グロ ー ス 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	5,035	4,000	3.3
	インダスト リアル		六甲アイランドDC(注4)	兵庫県神戸市	7,996	7,884	8,700	5.3
	教育施設		東京衛生学園専門学校	東京都大田区	3,900	4,060	4,240	2.6
ポートフォリオ合計(33物件)					150,911	152,834	161,438	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、2020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」、「イオン葛西店」及び「六甲アイランドDC」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。

(注5) テナントの退去及び「セットアップ型サービスオフィス」への用途変更に伴い、「物件名称」を、2020年7月1日付で「ホテルWBF淀屋橋南」から「Miix淀屋橋」に変更し、また、テナントへの訴求力を高めるために、2020年9月1日付で「Miix淀屋橋」から「BizMiix淀屋橋」に変更しています。なお、用途変更が完了する2021年4月期より、「アセットタイプ」を「バジェット型ホテル」から「中規模オフィス」へ変更します。以下同じです。

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)	
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	751,643	1,124,073	22,205.78	22,205.78	100.0	
		川崎テックセンター	1988年2月22日	917,382	706,275	22,074.79	22,737.07	97.1	
		新宿イーストサイドスクエア	2012年3月26日	266,213	423,507	5,774.45	5,774.45	100.0	
		東京フロントテラス	1992年6月1日	338,565	573,594	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	99,562	163,486	3,169.16	3,169.16	100.0	
		日宝本町ビル	1990年8月31日	57,227	40,795	2,551.43	2,551.43	100.0	
		MIテラス名古屋伏見	1993年2月19日	300,420	404,712	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	
		マイスクエアビル	1987年11月6日	65,173	115,273	1,795.74	1,795.74	100.0	
		広島鯉城通りビル	1993年5月21日	73,590	81,301	3,168.89	3,611.85	87.7	
	オフィス小計(10物件)			非開示 (注7)	非開示 (注7)	84,904.16	86,009.40	98.7	
	商業施設	都市型	MIUMIU神戸(注8)	2017年7月13日	20,279	-	-	-	-
			渋谷ワールドイーストビル	1984年10月25日	114,754	153,413	1,701.55	1,701.55	100.0
THINGS青山			2006年1月30日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	997.62	997.62	100.0	
MIキューブ仙台クリスロード			1991年3月4日(注9)	30,562	64,000	1,023.76	1,023.76	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10) 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(6物件)			非開示 (注7)	非開示 (注7)	38,953.25	38,953.25	100.0		
ホテル	バジエツト型	ホテルサンルート新潟	1992年8月20日	72,289	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			

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	ホテル 型	スマイルホテル那覇シティリゾート	1988年6月26日	44,627	-	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	28,923	-	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	35,751	-	2,909.20	2,909.20	100.0	
		BizMiiX淀屋橋	2017年1月26日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	-	1,842.15	0.0	
	ホテル小計 (15物件)				613,577	611,594	56,655.59	58,497.74	96.9
コアアセット中計 (31物件)				非開示 (注7)	非開示 (注7)	180,513.00	183,460.39	98.4	
グロ ース	商業 施設	地域 密着 型	ミ・ナアラ	① (百貨店) 1989年9月9日 ② (駐車場) 2003年6月27日	432,693	242,714	35,924.03 (注11)	42,222.72 (注11)	85.1
アセ ット	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)	15,563.37	15,563.37	100.0
	教育施設		東京衛生学園専門学校	1986年3月26日 (注12)	非開示 (注7)	非開示 (注7)	4,220.46	4,220.46	100.0
ポートフォリオ合計 (34物件)				4,882,549	5,466,986	236,220.86	245,466.94	96.2	

(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、2020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、2020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、2020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) MIUMIU神戸は、2020年6月30日に譲渡しています。

(注9) MIキューブ仙台クリスロード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。

(注10) 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。

(注11) ミ・ナアラの総賃貸面積及び総賃貸可能面積については、2020年9月30日付のマスターリース会社の変更により、マスターリース形式を最低保証賃料付からパスルー型に変更したことから、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からエンドテナントとの間の賃貸借契約に記載された面積及びエンドテナントへの賃貸可能面積に変更しています。

(注12) 東京衛生学園専門学校は、建築後、1992年3月に増築、2000年7月に増築及び用途変更工事を実施しています。



## 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
2021年4月期					
BizMiiX淀屋橋 (大阪府大阪市)	事務所化工事(第3期)	自2020年11月 至2020年12月	111,850	—	—
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	区画改修工事等	自2020年11月 至2021年4月	100,000	—	—
イオン葛西店 (東京都江戸川区)	エレベーター更新工事等	自2020年10月 至2021年4月	98,760	—	—
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	空調設備工事等	自2020年6月 至2021年4月	98,015	—	—
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2020年7月 至2021年3月	52,593	—	—
東京衛生学園専門学校 (東京都大田区)	空調設備工事等	自2020年11月 至2021年4月	42,836	—	—
その他	—	—	125,097	—	—
2021年10月期以降					
イオン葛西店 (東京都江戸川区)	エスカレーター更新工事	自2021年3月 至2021年6月	119,000		
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	エレベーター更新工事	自2021年4月 至2021年7月	116,942		
東京フロントテラス (東京都品川区)	エレベーター更新工事	自2021年7月 至2023年2月	271,582		

## 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668,934千円であり、当期の費用に区分された修繕費96,049千円と合わせて、合計764,984千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)	エレベーター更新工事、 事務所化工事等	自2020年4月 至2020年10月	230,703
BizMiiX淀屋橋 (大阪府大阪市)	事務所化工事(第1期、第2期)	自2020年7月 至2020年10月	188,696
イオン葛西店 (東京都江戸川区)	衛生設備工事、屋上屋根防水工事	自2020年8月 至2020年10月	38,616
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	空調設備工事、区画改修工事等	自2020年7月 至2020年10月	38,128
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	専用部照明LED化工事等	自2020年4月 至2020年10月	27,408
ヒルコート東新宿 (東京都新宿区)	エレベーター改修工事、 1階貸室改修工事等	自2020年4月 至2020年7月	25,665
ホテルサンルート新潟 (新潟県新潟市)	立体駐車場整備工事等	自2020年4月 至2020年10月	23,702
その他	—	—	96,012
合計			668,934

## 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	751,643	917,382	266,213	338,565	99,562
賃貸事業収入	661,533	523,516	246,976	309,556	90,702
その他賃貸事業収入	90,110	393,865	19,236	29,008	8,859
②不動産賃貸事業費用合計	277,203	332,801	54,908	112,032	29,598
外注委託費	58,899	80,580	20,847	20,300	7,654
水道光熱費	95,151	159,209	13,761	23,243	6,608
公租公課	63,855	51,715	17,789	37,622	8,294
修繕費	20,633	5,428	789	11,845	3,939
その他賃貸事業費用	38,664	35,868	1,721	19,021	3,103
③NOI (①-②)	474,439	584,580	211,304	226,532	69,963
④減価償却費	84,835	104,729	37,749	21,971	9,965
⑤賃貸事業損益 (③-④)	389,604	479,851	173,554	204,561	59,998
⑥資本的支出	27,408	230,703	1,259	15,940	25,665
⑦NCF (③-⑥)	447,031	353,876	210,044	210,592	44,297

(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	マイスクエア ビル	広島鯉城通り ビル
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	57,227	300,420	非開示 (注)	65,173	73,590
賃貸事業収入	45,265	268,514		50,534	59,336
その他賃貸事業収入	11,961	31,905		14,638	14,253
②不動産賃貸事業費用合計	17,323	79,986		26,973	11,872
外注委託費	5,822	26,685		7,250	5,996
水道光熱費	4,217	17,154		5,284	4,496
公租公課	4,914	20,870		5,116	-
修繕費	1,016	11,432		3,252	602
その他賃貸事業費用	1,352	3,843		6,069	776
③NOI (①-②)	39,903	220,434		38,581	38,200
④減価償却費	6,210	25,543	4,581	4,371	6,655
⑤賃貸事業損益 (③-④)	33,692	194,890	33,999	33,828	55,062
⑥資本的支出	15,213	12,925	1,297	13,604	-
⑦NCF (③-⑥)	24,689	207,508	37,283	24,596	61,717

(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	MIUMIU神戸 (注1)	渋谷ワールドイ ーストビル	THINGS青山	MIキューブ仙台 クリスロード	イオン葛西店
運用日数	60	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	20,279	114,754	非開示 (注2)	30,562	非開示 (注2)
賃貸事業収入	20,184	101,188		27,530	
その他賃貸事業収入	95	13,565		3,032	
②不動産賃貸事業費用合計	777	20,898		4,456	
外注委託費	35	4,844		1,234	
水道光熱費	-	4,550		2,021	
公租公課	634	6,583		0	
修繕費	-	1,753		712	
その他賃貸事業費用	108	3,167		487	
③NOI (①-②)	19,501	93,855		36,145	
④減価償却費	349	5,974	2,093	932	27,418
⑤賃貸事業損益 (③-④)	19,152	87,881	34,051	25,174	218,024
⑥資本的支出	-	6,402	-	-	38,616
⑦NCF (③-⑥)	19,501	87,453	36,145	26,106	206,825

(単位：千円)

物件名称	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	スーパーホテル 大阪・天王寺
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2)	72,289	69,000	44,220	37,620
賃貸事業収入		72,289	69,000	44,220	37,620
その他賃貸事業収入		-	-	-	-
②不動産賃貸事業費用合計		10,334	9,376	6,429	4,219
外注委託費		1,356	1,200	-	-
水道光熱費		-	-	-	-
公租公課		5,024	7,347	5,788	3,613
修繕費		2,570	-	-	-
その他賃貸事業費用		1,383	828	641	606
③NOI (①-②)		56,667	61,955	59,623	37,790
④減価償却費	10,124	23,093	19,064	6,648	3,458
⑤賃貸事業損益 (③-④)	46,543	38,861	40,559	31,142	29,941
⑥資本的支出	-	23,702	-	-	-
⑦NCF (③-⑥)	56,667	38,252	59,623	37,790	33,400

(注1) MIUMIU神戸は、2020年6月30日に譲渡しています。

(注2) 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	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	コンフォート ホテル北上
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	35,736	31,183	30,265	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	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	4,883	3,953	5,425		
外注委託費	-	-	600		
水道光熱費	-	-	-		
公租公課	4,245	3,356	2,926		
修繕費	-	-	1,260		
その他賃貸事業費用	637	597	638		
③NOI (①-②)	30,852	27,230	24,839		
④減価償却費	7,401	3,423	7,561	8,246	9,461
⑤賃貸事業損益 (③-④)	23,451	23,806	17,277	40,673	11,005
⑥資本的支出	-	-	943	7,418	2,186
⑦NCF (③-⑥)	30,852	27,230	23,896	41,501	18,280

(単位：千円)

物件名称	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	スマイルホテ ル名古屋栄
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)	44,627	28,923	35,751
賃貸事業収入			44,627	28,923	35,751
その他賃貸事業収入			-	-	-
②不動産賃貸事業費用合計			11,689	6,403	6,370
外注委託費			720	600	600
水道光熱費			-	-	-
公租公課			7,246	5,099	5,029
修繕費			2,986	-	303
その他賃貸事業費用			737	704	437
③NOI (①-②)			16,678	50,752	32,937
④減価償却費	4,812	10,185	8,724	8,238	7,882
⑤賃貸事業損益 (③-④)	11,865	40,566	24,213	14,281	21,499
⑥資本的支出	706	-	3,077	-	5,449
⑦NCF (③-⑥)	15,972	50,752	29,859	22,519	23,932

(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	BizMiiX淀屋橋	ミ・ナーラ	六甲アイランドDC	東京衛生物学園 専門学校
運用日数	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	432,693	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入		322,876		
その他賃貸事業収入		109,816		
②不動産賃貸事業費用合計		408,088		
外注委託費		103,217		
水道光熱費		111,068		
公租公課		55,626		
修繕費		14,760		
その他賃貸事業費用		123,415		
③NOI (①-②)		△20,449		
④減価償却費	6,324	59,868	52,323	10,469
⑤賃貸事業損益 (③-④)	△26,774	△35,262	166,420	110,290
⑥資本的支出	188,696	38,128	-	9,589
⑦NCF (③-⑥)	△209,146	△13,523	218,743	111,170

(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、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)
イオンリテール株式会社	イオン葛西店	28,564.95	12.1	非開示(注5)	定期建物賃貸借
	品川シーサイドパークタワー			非開示(注5)	定期建物賃貸借
HAVIサブライチェーン・ソリューションズ・ジャパン合同会社	六甲アイランドDC	15,563.37	6.6	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	6.4	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
株式会社ラウンドワン	ミ・ナーラ	12,119.97	5.1	非開示(注5)	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	5.0	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5)	定期建物賃貸借
	コンフォートホテル北上			非開示(注5)	定期建物賃貸借
	コンフォートホテル長野			非開示(注5)	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	4.6	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	3.3	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	3.1	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	3.0	非開示(注5)	非開示(注5)
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	2.9	非開示(注5)	非開示(注5)

(注1) 「総賃貸面積」は、2020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。

(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。

(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、2020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) 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。