

2021年4月期 決算短信 (REIT)

2021年6月15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7月29日 分配金支払開始予定日 2021年7月8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. 2021年4月期の運用、資産の状況 (2020年11月1日～2021年4月30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	%
2021年4月期	4,973	△7.3	2,321	△11.5	2,073	△12.8	2,072	△12.8
2020年10月期	5,367	△1.5	2,622	△8.5	2,378	△8.4	2,376	△8.4

	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	%	%	%
2021年4月期	1,246	2.8	1.3	41.7
2020年10月期	1,429	3.1	1.5	44.3

(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10月期 1,662,240口、2021年4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		
2021年4月期	1,238	2,057	9	14	1,247	2,072	99.3	2.7
2020年10月期	1,429	2,375	—	—	1,429	2,375	99.9	3.1

(注1) 2021年4月期の1口当たり利益超過分配金9円のうち、一時差異等調整引当額は9円です。税法上の出資等減少分配はありません。

(注2) 2021年4月期の分配金総額 (利益超過分配金を含む) は、当期末の純資産から出資総額を控除して算定した分配金 (利益超過分配金は含まない) 及び繰延ヘッジ損失に相当する額として算定した一時差異等調整引当額に係る分配金 (利益超過分配金) を合計した金額になります。

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

なお、2021年4月期の配当性向を、配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金を含む) ÷ 当期純利益 × 100で算出すると100.0%になります。

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年4月期	161,815	75,110	46.4	45,186
2020年10月期	159,222	75,428	47.4	45,377

(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
2021年4月期	9,273	△10,096	625	5,274
2020年10月期	6,160	△686	△4,607	5,471

2. 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）及び2022年4月期の運用状況の予想（2021年11月1日～2022年4月30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10月期	5,104	2.6	2,356	1.5	2,096	1.1	2,095	1.1	1,260	-
2022年4月期	5,026	△1.5	2,375	0.8	2,094	△0.0	2,093	△0.0	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

2022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 1,259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）

2021年4月期	1,662,240口	2020年10月期	1,662,240口
2021年4月期	一口	2020年10月期	一口

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、4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10月期及び2022年4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34物件（取得価格合計153,904百万円）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、引き続き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等の影響により1月及び2月に稼働率を大幅に落としたところが多く、その後、3月及び4月にはビジネス用途のホテルを中心に徐々に稼働率が回復していましたが、4月25日以降の大都市圏を中心とした緊急事態宣言の再発出、その後の延長等もあり本格的な回復には至っていません。また、引き続きインバウンドや観光を主体としたホテルについては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、一部の都市型物件を除いて新型コロナウイルス感染症拡大の影響は限定的であり、奈良の複合商業施設であるミ・ナアラにおいて、繁華性の向上を目指し、4月に核テナントの入替等の再リニューアルを行いました。オフィス賃貸市場においても、一部の物件で新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化している状況となっています。なお、BizMiiX淀屋橋において、「ホテル」から「セットアップ型サービスオフィス」へのコンバージョン工事が完了し、1月からテナントの利用が開始されています。

このような環境の下、本投資法人は、2021年1月28日に「TCAビル」（取得価格2,120百万円）、2021年3月1日に「小田原機材管理センター（底地）」（取得価格2,300百万円）、2021年3月31日に「カインズモール彦根（底地）」（取得価格3,598百万円）及び「マックスバリュ高取店（底地）」（取得価格950百万円）の合計4物件を取得しました。また、2020年11月30日に「コンフォートホテル新山口」（譲渡価格920百万円）、2021年3月26日に「ヒルコート東新宿」（譲渡価格4,380百万円）及び「日宝本町ビル」（譲渡価格1,700百万円）を譲渡しました。以上の結果、当期末現在における運用資産は34物件、取得価格の合計は153,904百万円、総賃貸可能面積は347,247.73㎡、稼働率は98.1%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、「TCAビル」の取得資金に充当するため、2021年1月28日付でコミットメントラインに基づく短期借入金1,500百万円の資金の借入、及び「小田原機材管理センター（底地）」の取得資金に充当するため、2021年3月1日付で短期借入金2,000百万円の資金の借入を行いました。また、2021年3月29日付で物件譲渡代金の一部によりコミットメントラインに基づく短期借入金500百万円の期限前弁済を行いました。さらに、2021年4月30日に返済期限の到来した借入金1,500百万円の返済にあたり同日付で長期借入金1,500百万円の資金の借入を行いました。当期末時点の借入金及び投資法人債の残高は78,700百万円（うち、短期借入金3,000百万円、1年内返済予定の長期借入金11,500百万円、長期借入金62,200百万円、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2,000百万円）。

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4,973百万円、営業利益2,321百万円、経常利益2,073百万円、当期純利益2,072百万円を計上しました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である2,057,853,120円を分配することとしました。また、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。）が分配金に与え

る影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失の当期変動額15,349,964円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される14,960,160円を、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の投資口1口当たりの分配金(利益超過分配金を含みます。)は1,247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、新型コロナウイルス感染症の拡大により空室率が徐々に上昇傾向にある中、企業業績の動向や働き方の変化等を踏まえ、今後の見通しを慎重に精査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いますが、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、一定程度リニューアル効果を考慮しつつも、比較的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)」を踏まえた対応を長期的な運用目線をもって行っています。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の高いグロースアセットやディフェンシブ性の高い底地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

該当事項はありません。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2021年1月29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10月期及び2022年4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"> 2021年10月期：2021年5月1日～2021年10月31日（184日） 2022年4月期：2021年11月1日～2022年4月30日（181日） 																					
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権（合計34物件）（以下「運用資産」といいます。）を前提としています。 運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 																					
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口数1,662,240口を前提としています。 2022年4月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 																					
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の有利子負債総額78,700百万円のうち、2021年10月期中及び2022年4月期中に返済期限が到来する短期借入金3,000百万円及び1年内返済予定の長期借入金11,500百万円については、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。 2021年10月期末時点及び2022年4月期末時点における有利子負債残高は78,700百万円となることを見込んでいます。 2021年10月期末及び2022年4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。 総資産LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{総資産LTV} = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$ 																					
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在において効力を有する賃貸借契約、不動産賃貸市場動向（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。 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。 新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、2021年10月期に合計38百万円、2022年4月期に合計84百万円を賃貸事業収入の減収リスクとして見込んでいます。 																					
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値や各物件の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。 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。 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。 減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021年10月期</th> <th>2022年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>375百万円</td> <td>365百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>474百万円</td> <td>388百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>407百万円</td> <td>394百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>72百万円</td> <td>67百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>273百万円</td> <td>294百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>609百万円</td> <td>625百万円</td> </tr> </tbody> </table> 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10月期に534百万円、2022年4月期に514百万円を見込んでいます。 		2021年10月期	2022年4月期	外注委託費：	375百万円	365百万円	水道光熱費：	474百万円	388百万円	公租公課：	407百万円	394百万円	修繕費：	72百万円	67百万円	その他賃貸事業費用：	273百万円	294百万円	減価償却費：	609百万円	625百万円
	2021年10月期	2022年4月期																				
外注委託費：	375百万円	365百万円																				
水道光熱費：	474百万円	388百万円																				
公租公課：	407百万円	394百万円																				
修繕費：	72百万円	67百万円																				
その他賃貸事業費用：	273百万円	294百万円																				
減価償却費：	609百万円	625百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息その他借入関連費用）として、2021年10月期に260百万円、2022年4月期に280百万円を見込んでいます。 																					

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"> ・1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。 ・2021年10月期及び2022年4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2021年4月期と同額の480百万円と見込んでおり、純資産控除項目の変動による1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)への影響がない前提で算出しています。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年10月期及び2022年4月期において、上述のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に変動が生じない前提であり、利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額に係るものについては現時点において行う予定はありません。 ・利益超過分配のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,255,545	3,379,883
信託現金及び信託預金	2,397,565	2,076,752
営業未収入金	126,496	117,198
前払費用	132,783	133,358
その他	28	113
流動資産合計	5,912,418	5,707,305
固定資産		
有形固定資産		
建物	-	424,386
減価償却累計額	-	△3,960
建物(純額)	-	420,425
構築物	-	564
減価償却累計額	-	△62
構築物(純額)	-	502
土地	-	4,230,785
信託建物	※1 35,570,357	※1 34,669,961
減価償却累計額	△3,558,091	△3,966,358
信託建物(純額)	32,012,266	30,703,602
信託構築物	322,658	318,733
減価償却累計額	△55,064	△61,460
信託構築物(純額)	267,593	257,272
信託機械及び装置	219,025	188,940
減価償却累計額	△50,940	△54,162
信託機械及び装置(純額)	168,084	134,777
信託工具、器具及び備品	※1 125,329	※1 217,106
減価償却累計額	△21,171	△29,655
信託工具、器具及び備品(純額)	104,157	187,451
信託土地	120,282,810	119,722,380
信託建設仮勘定	-	27,345
有形固定資産合計	152,834,912	155,684,544
無形固定資産		
ソフトウェア	11,752	16,851
その他	231	231
無形固定資産合計	11,983	17,083
投資その他の資産		
長期前払費用	374,113	318,508
繰延税金資産	47	7
差入保証金	11,006	11,006
その他	56,134	56,134
投資その他の資産合計	441,300	385,656
固定資産合計	153,288,197	156,087,284
繰延資産		
投資法人債発行費	21,896	20,637
繰延資産合計	21,896	20,637
資産合計	159,222,513	161,815,227

(単位:千円)

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	808,801	695,967
未払分配金	11,888	11,215
短期借入金	-	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	11,500,000
未払金	504,224	484,404
未払費用	2,111	1,128
未払法人税等	1,491	752
未払消費税等	179,767	314,647
前受金	653,192	598,553
預り金	592	4,299
その他	301	118
流動負債合計	5,162,371	16,611,088
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	70,700,000	62,200,000
預り敷金及び保証金	-	143,311
信託預り敷金及び保証金	5,466,986	5,270,387
デリバティブ債務	464,758	480,108
固定負債合計	78,631,745	70,093,807
負債合計	83,794,116	86,704,895
純資産の部		
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 △538,565	※4 △463,764
出資総額控除額合計	△538,565	△463,764
出資総額(純額)	72,977,523	73,052,324
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,915,631	2,538,115
剰余金合計	2,915,631	2,538,115
投資主資本合計	75,893,155	75,590,440
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△464,758	△480,108
評価・換算差額等合計	△464,758	△480,108
純資産合計	※3 75,428,396	※3 75,110,331
負債純資産合計	159,222,513	161,815,227

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2020年5月1日	自	2020年11月1日
	至	2020年10月31日	至	2021年4月30日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 4,069,009		※1 3,859,975
その他貸貸事業収入		※1 813,540		※1 755,272
不動産等売却益		※2 484,599		※2 358,663
営業収益合計		5,367,148		4,973,910
営業費用				
貸貸事業費用		※1 2,208,862		※1 2,134,032
資産運用報酬		440,038		422,672
資産保管手数料		8,333		8,208
一般事務委託手数料		16,707		17,663
役員報酬		3,696		3,696
その他営業費用		66,839		66,516
営業費用合計		2,744,477		2,652,789
営業利益		2,622,671		2,321,121
営業外収益				
受取利息		22		25
未払分配金除斥益		3,616		1,707
還付加算金		284		-
営業外収益合計		3,923		1,732
営業外費用				
支払利息		200,869		196,570
投資法人債利息		5,591		7,200
投資法人債発行費償却		1,042		1,258
融資関連費用		41,088		41,402
その他		-		3,000
営業外費用合計		248,592		249,431
経常利益		2,378,002		2,073,422
特別利益				
補助金収入		1,270		8,518
特別利益合計		1,270		8,518
特別損失				
固定資産圧縮損		※3 1,270		※3 8,518
特別損失合計		1,270		8,518
税引前当期純利益		2,378,002		2,073,422
法人税、住民税及び事業税		1,495		756
法人税等調整額		△42		39
法人税等合計		1,453		796
当期純利益		2,376,548		2,072,625
前期繰越利益		539,082		465,489
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,915,631		2,538,115

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

当期(自 2020年11月1日 至 2021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	73,516,089	△538,565	△538,565	72,977,523
当期変動額				
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額の戻入		74,800	74,800	74,800
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	-	74,800	74,800	74,800
当期末残高	※1 73,516,089	△463,764	△463,764	73,052,324

(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	2,915,631	2,915,631	75,893,155	△464,758	△464,758	75,428,396
当期変動額						
剰余金の配当	△2,375,340	△2,375,340	△2,375,340			△2,375,340
一時差異等調整引当額の戻入	△74,800	△74,800	-			-
当期純利益	2,072,625	2,072,625	2,072,625			2,072,625
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				△15,349	△15,349	△15,349
当期変動額合計	△377,515	△377,515	△302,715	△15,349	△15,349	△318,065
当期末残高	2,538,115	2,538,115	75,590,440	△480,108	△480,108	75,110,331

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日
I 当期末処分利益	2,915,631,736	2,538,115,885
II 利益超過分配金加算額	-	14,960,160
うち一時差異等調整引当額	-	14,960,160
III 出資総額組入額	74,800,800	-
うち一時差異等調整引当額戻入額	74,800,800	-
IV 分配金の額	2,375,340,960	2,072,813,280
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,429)	(1,247)
うち利益分配金	2,375,340,960	2,057,853,120
(うち1口当たり利益分配金)	(1,429)	(1,238)
うち一時差異等調整引当額	-	14,960,160
(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))	(-)	(9)
V 次期繰越利益	465,489,976	480,262,765
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2,375,340,960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、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である2,057,853,120円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失の当期変動額15,349,964円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される14,960,160円を、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は2,072,813,280円としています。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2020年5月1日	自	2020年11月1日
	至	2020年10月31日	至	2021年4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,378,002		2,073,422
減価償却費		611,946		602,903
投資法人債発行費償却		1,042		1,258
受取利息		△22		△25
支払利息		206,461		203,770
固定資産除却損		-		24,519
固定資産圧縮損		1,270		8,518
営業未収入金の増減額 (△は増加)		3,836		9,298
前払費用の増減額 (△は増加)		2,258		△574
未収消費税等の増減額 (△は増加)		89,216		-
営業未払金の増減額 (△は減少)		225,556		△26,639
未払金の増減額 (△は減少)		16,338		△19,819
未払消費税等の増減額 (△は減少)		135,890		134,880
前受金の増減額 (△は減少)		27,527		△54,638
長期前払費用の増減額 (△は増加)		55,015		55,604
信託有形固定資産の売却による減少額		2,613,847		6,465,965
その他		△1,110		1,731
小計		6,367,078		9,480,174
利息の受取額		22		25
利息の支払額		△205,439		△204,754
法人税等の支払額		△709		△1,495
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,160,951		9,273,949
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		-		△4,655,736
信託有形固定資産の取得による支出		△431,646		△5,379,991
預り敷金及び保証金の受入による収入		-		143,311
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△432,036		△370,109
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		174,674		173,511
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		△4,632		△7,102
その他の収入		6,663		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△686,979		△10,096,118
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		-		3,500,000
短期借入金の返済による支出		△3,000,000		△500,000
長期借入れによる収入		-		1,500,000
長期借入金の返済による支出		-		△1,500,000
投資法人債の発行による収入		987,031		-
分配金の支払額		△2,594,771		△2,374,306
財務活動によるキャッシュ・フロー		△4,607,739		625,693
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		866,232		△196,475
現金及び現金同等物の期首残高		4,604,778		5,471,011
現金及び現金同等物の期末残高		※1 5,471,011		※1 5,274,535

(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 2～64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>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>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、前期において該当は無く、当期において47,151千円です。</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、信託建設仮勘定 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。

当期(自2020年11月1日 至2021年4月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップの評価損の発生	14,960

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10月31日)	当期 (2021年4月30日)
信託建物	204,512	213,030
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10月31日)	当期 (2021年4月30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	-	1,000,000
当期末未実行枠残高	3,000,000	2,000,000

※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10月31日)	当期 (2021年4月30日)
50,000	50,000

※4 一時差異等調整引当額

前期(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。

当期(自 2020年11月1日 至 2021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	538,565	—	74,800	463,764	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 2020年5月1日 至 2020年10月31日		当期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	
A. 不動産賃貸事業収入				
賃貸事業収入				
賃料収入	3,900,397		3,656,702	
地代収入	3,645		35,992	
共益費収入	164,966	4,069,009	167,279	3,859,975
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	554,763		488,063	
その他賃貸収入	258,777	813,540	267,208	755,272
不動産賃貸事業収入合計		4,882,549		4,615,247
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	358,761		373,583	
水道光熱費	447,062		347,919	
公租公課	402,579		395,026	
修繕費	96,049		73,799	
減価償却費	610,694		601,650	
固定資産除却損	—		24,519	
その他賃貸事業費用	293,715		317,533	
不動産賃貸事業費用合計		2,208,862		2,134,032
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		2,673,687		2,481,214

※2 不動産等売却益の内訳

前期(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

当期(自2020年11月1日 至2021年4月30日)

(単位:千円)

コンフォートホテル新山口

不動産等売却収入	920,000
不動産等売却原価	872,767
その他売却費用	38,545
不動産等売却益	8,686

ヒルコート東新宿

不動産等売却収入	4,380,000
不動産等売却原価	4,019,556
その他売却費用	72,533
不動産等売却益	287,910

日宝本町ビル

不動産等売却収入	1,700,000
不動産等売却原価	1,573,641
その他売却費用	64,292
不動産等売却益	62,066

※3 固定資産圧縮損の内訳

前期(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

当期(自2020年11月1日 至2021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	8,518
合計	8,518

[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2020年5月1日 至2020年10月31日	当期 自2020年11月1日 至2021年4月30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 2020年5月1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日
現金及び預金	3,255,545	3,379,883
信託現金及び信託預金	2,397,565	2,076,752
使途制限付信託預金(注)	△182,099	△182,099
現金及び現金同等物	5,471,011	5,274,535

(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10月31日	当期 2021年4月30日
未経過リース料		
1年内	3,859,852	4,273,989
1年超	25,249,845	29,170,599
合計	29,109,697	33,444,588

[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)	—

2021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	3,379,883	3,379,883	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,076,752	2,076,752	—
資産計	5,456,635	5,456,635	—
(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	11,500,000	11,520,959	20,959
(5) 投資法人債	2,000,000	1,968,800	△31,200
(6) 長期借入金	62,200,000	62,260,061	60,061
負債計	78,700,000	78,749,821	49,821
(7) デリバティブ取引 (※)	(480,108)	(480,108)	—

(※) 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。

当期(2021年4月30日)

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金 ※	143,311
信託預り敷金及び保証金 ※	5,270,387

※ 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

金銭債権の決算日(2021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	3,379,883
信託現金及び信託預金	2,076,752
合計	5,456,635

(注4) 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

投資法人債及び借入金の決算日(2021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	—	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	11,500,000	7,000,000	20,000,000	8,500,000	8,500,000	18,200,000
合計	14,500,000	7,000,000	20,000,000	8,500,000	8,500,000	20,200,000

[有価証券に関する注記]

前期(2020年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年4月30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。

当期(2021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	△480,108	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10月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年4月30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10月31日	当期 2021年4月30日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	47	7
繰延ヘッジ損益	146,213	151,042
繰延税金資産小計	146,260	151,049
評価性引当額	△146,213	△151,042
繰延税金資産合計	47	7
繰延税金資産の純額	47	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 2020年10月31日	当期 2021年4月30日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.42	△31.45
その他	0.03	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(2020年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年4月30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2020年5月1日至2020年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自2020年11月1日至2021年4月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自2020年5月1日至2020年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自2020年11月1日至2021年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自2020年5月1日至2020年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自2020年11月1日至2021年4月30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 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。

当期(自 2020年11月1日 至 2021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)	582,358 (注3)	未払金	464,939

(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70,000千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89,686千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10月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年4月30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 2020年5月1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日
貸借対照表計上額		
期首残高(千円)	155,391,357	152,834,912
期中増減額(千円)	△2,556,445	2,822,285
期末残高(千円)	152,834,912	155,657,198
期末時価(千円)	161,438,200	165,306,200

(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資本的支出(668,934千円)によるものであり、主な減少理由は1物件の売却(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。当期の主な増加理由は4物件の取得(9,319,115千円)によるものであり、主な減少理由は3物件の売却(6,465,965千円)及び減価償却費(600,900千円)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 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。

当期(自 2020年11月1日 至 2021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。

2. 関連情報

前期(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。

当期(自 2020年11月1日 至 2021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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日
1口当たり純資産額	45,377円	45,186円
1口当たり当期純利益	1,429円	1,246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 2020年5月1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日
当期純利益(千円)	2,376,548	2,072,625
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)	2,376,548	2,072,625
期中平均投資口数(口)	1,662,240	1,662,240

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(千円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年12月15日	公募増資	293,000	293,750	51,742,335	51,892,335	(注2)
2018年5月23日	公募増資	43,300	337,050	7,395,250	59,287,585	(注3)
2018年6月12日	第三者割当増資	2,160	339,210	368,908	59,656,493	(注4)
2018年11月1日	公募増資	53,500	392,710	8,965,583	68,622,077	(注5)
2018年11月27日	第三者割当増資	2,700	395,410	452,468	69,074,546	(注6)
2019年5月1日	投資口分割	1,186,230	1,581,640	—	69,074,546	(注7)
2019年12月24日	公募増資	76,500	1,658,140	4,215,609	73,290,155	(注8)
2020年1月21日	第三者割当増資	4,100	1,662,240	225,934	73,516,089	(注9)

(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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9期 2020年10月31日現在		第10期 2021年4月30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)
不動産	商業施設	—	—	2,233	1.4
	インダストリアル	—	—	2,418	1.5
	不動産 合計	—	—	4,651	2.9
信託 不動産 (注3)	オフィス	86,075	54.1	82,377	50.9
	商業施設	25,238	15.9	30,042	18.6
	ホテル	29,576	18.6	26,680	16.5
	インダストリアル	7,884	5.0	7,831	4.8
	教育施設	4,060	2.6	4,072	2.5
	信託不動産 合計	152,834	96.0	151,005	93.3
預金・その他の資産		6,387	4.0	6,158	3.8
資産総額計		159,222	100.0	161,815	100.0

	第9期 2020年10月31日現在		第10期 2021年4月30日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率(%) (注2)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率(%) (注2)
負債総額	83,794	52.6	86,704	53.6
純資産総額	75,428	47.4	75,110	46.4

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

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注3) 信託不動産には、信託建設仮勘定を含めていません。

(注4) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 投資資産

①保有資産の概要

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

アセットカテゴリー	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)		
コアアセット	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	20,030	22,570	13.2		
		川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182	23,777	24,500	15.1		
		新宿イーストサイドスクエア(注4)	東京都新宿区	10,000	9,843	10,750	6.5		
		東京フロントテラス(注4)	東京都品川区	10,592	10,717	10,993	6.9		
		オフィス	中規模	MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋	8,886	8,980	10,300	5.8
				オリコ博多駅南ビル	福岡県福岡市	1,680	1,736	1,780	1.1
				マイスクエアビル	東京都港区	2,800	2,924	3,010	1.8
				広島鯉城通りビル	広島県広島市	2,250	2,328	2,460	1.5
				BizMiX淀屋橋(注5)	大阪府大阪市	2,041	2,038	2,200	1.3
				TCAビル	大阪府大阪市	2,120	2,233	2,260	1.4
	オフィス小計(10物件)				83,840	84,610	90,824	54.5	
	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	3,386	4,950	2.1	
			THINGS青山	東京都港区	2,912	2,951	3,260	1.9	
			MIキューブ仙台クリスロード	宮城県仙台市	1,330	1,380	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	9,496	9,580	6.1	
			MEGAドン・キホーテ和泉中央店	大阪府和泉市	3,000	3,039	2,580	1.9	
			カインズモール彦根(底地)	滋賀県彦根市	3,598	3,675	4,260	2.3	
			マックスバリュ高取店(底地)	広島県広島市	950	987	1,040	0.6	
	商業施設小計(7物件)				24,410	24,917	27,120	15.9	
	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	2,175	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	1,930	2,160	1.3	
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,280	1,245	1,580	0.8	
			スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	1,260	1,249	1,610	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	1,078	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	1,017	1,300	0.7	
			伊勢シティホテルアネックス	三重県伊勢市	1,800	1,903	1,810	1.2	
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	820	811	826	0.5	
			コンフォートホテル長野	長野県長野市	580	645	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	3,821	4,040	2.4	
			スマイルホテル那覇シティリゾート	沖縄県那覇市	4,000	4,023	3,950	2.6	
スマイルホテル博多駅前			福岡県福岡市	3,800	3,806	3,610	2.5		
スマイルホテル名古屋栄			愛知県名古屋	2,950	2,971	2,920	1.9		
ホテル小計(13物件)				26,513	26,680	27,932	17.2		
コアアセット中計(30物件)				134,763	136,208	145,876	87.6		

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・ナラー	奈良県奈良市	4,944	5,125	3,750	3.2
	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	7,831	8,870	5.2
			小田原機材管理センター(底地)	神奈川県小田原市	2,300	2,418	2,570	1.5
	教育施設		東京衛生学園専門学校	東京都大田区	3,900	4,072	4,240	2.5
ポートフォリオ合計(34物件)					153,904	155,657	165,306	100.0

- (注1) 「取得価格」は、「ミ・ナラー」及び「BizMiiX淀屋橋」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・ナラー」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・ナラー」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。また、「BizMiiX淀屋橋(旧ホテルWBF淀屋橋南)」に係る売買契約に記載の取得価格は1,750百万円ですが、本投資法人の取得後にコンバージョンに伴う追加投資を行っており、当該追加投資を含む総投資額は2,041百万円です。「BizMiiX淀屋橋」については、当該追加投資を含む総投資額2,041百万円を取得価格と定義します。
- (注2) 「期末算定価額」は、2021年4月30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、日本ヴァリュアーズ株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。
- (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) 「BizMiiX淀屋橋」は、「ホテル」から「セットアップ型サービスオフィス」への用途変更に伴い、「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」へ変更しています。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	737,344	1,137,996	21,887.69	22,205.78	98.6	
		川崎テックセンター	1988年2月22日	889,740	706,275	22,737.07	22,737.07	100.0	
		新宿イーストサイドスクエア	2012年3月26日	267,225	428,892	5,728.83	5,774.45	99.2	
		東京フロントテラス	1992年6月1日	322,168	564,568	8,866.21	9,692.95	91.5	
	中規模	ヒルコート東新宿(注7)	1987年7月6日	85,331	-	-	-	-	
		日宝本町ビル(注7)	1990年8月31日	46,263	-	-	-	-	
		MIテラス名古屋伏見	1993年2月19日	301,060	404,587	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8)	非開示 (注8)	2,845.60	2,845.60	100.0	
		マイスクエアビル	1987年11月6日	72,111	130,499	1,795.74	1,795.74	100.0	
		広島鯉城通りビル	1993年5月21日	77,638	82,468	3,379.10	3,611.85	93.6	
		BizMix淀屋橋	2017年1月26日	1,283	1,919	133.39	1,005.20	13.3	
		TCAビル	1994年2月10日	34,216	43,311	3,212.81	3,212.81	100.0	
	オフィス小計(12物件)			非開示 (注8)	非開示 (注8)	82,211.82	84,506.83	97.3	
	商業施設	都市型	渋谷ワールドイーストビル	1984年10月25日	118,153	156,101	1,701.55	1,701.55	100.0
			THINGS青山	2006年1月30日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	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)	38,466	59,200	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8)	非開示 (注8)	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8)	非開示 (注8)	6,891.87	6,891.87	100.0	
		カインズモール彦根(底地)	-	非開示 (注8)	非開示 (注8)	85,323.95	85,323.95	100.0	
		マックスバリュ高取店(底地)	-	非開示 (注8)	非開示 (注8)	5,748.81	5,748.81	100.0	
商業施設小計(7物件)			非開示 (注8)	非開示 (注8)	130,026.01	130,026.01	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	74,376	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	14,740	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	12,950	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	11,912	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	10,395	22,660	2,144.02	2,144.02	100.0	
		コンフォートホテル新山口 (注7)	2007年8月20日	4,877	-	-	-	-	
		伊勢シティホテルアネックス	1991年11月8日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	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8)	非開示 (注8)	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8)	非開示 (注8)	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8)	非開示 (注8)	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	バ ジ エ ツ 型	スマイルホテル那覇シティリゾ ート	1988年6月26日	15,603	-	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	11,305	-	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	12,139	-	2,909.20	2,909.20	100.0
		ホテル小計(14物件)				399,889	581,330	53,656.58	53,656.58
	コアアセット中計(33物件)					非開示 (注8)	非開示 (注8)	265,894.41	268,189.42
グ ロ ー ス ア セ ッ ト	商 業 施 設	地 域 密 着 型	ミ・ナール	①(百貨店)1989年9月9日 ②(駐車場)2003年6月27日	375,311	241,590	38,516.92	42,745.38	90.1
			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8)	非開示 (注8)	15,563.37	15,563.37
	小田原機材管理センター(底 地)	-		非開示 (注8)	非開示 (注8)	16,529.10	16,529.10	100.0	
	教育施設	東京衛生学園専門学校		1986年3月26日(注11)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	4,220.46	4,220.46	100.0
ポートフォリオ合計(37物件)					4,615,247	5,413,698	340,724.26	347,247.73	98.1

(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、2021年4月30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、2021年4月30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。なお、底地物件については底地の面積を記載して
います。

(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。なお、
底地物件については底地の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、2021年4月30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)2021年3月26日にヒルコート東新宿及び日宝本町ビルを、2020年11月30日にコンフォートホテル新山口を譲渡しています。

(注8)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)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10月期					
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等	自 2021年5月 至 2021年10月	207,867	—	—
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5月 至 2021年10月	119,000	—	—
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	空調設備工事、給水ポンプ 設備工事、区画改修工事等	自 2021年5月 至 2021年10月	41,120	—	—
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等	自 2021年5月 至 2021年10月	37,050	—	—
その他	—	—	149,485	—	—
2022年4月期以降					
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	自動火災報知設備更新工事	自 2020年6月 至 2022年10月	124,300	24,860	24,860
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603,073千円であり、当期の費用に区分された修繕費73,799千円と合わせて、合計676,873千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)
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	空調設備工事、区画改修工事等	自 2021年1月 至 2021年4月	180,660
BizMiix淀屋橋 (大阪府大阪市)	事務所化工事(第3期)等	自 2020年11月 至 2021年3月	111,904
イオン葛西店 (東京都江戸川区)	エスカレーター更新工事等	自 2021年1月 至 2021年4月	97,368
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	電気設備工事、空調設備工事等 (注)	自 2020年11月 至 2021年4月	87,215
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12月 至 2021年4月	23,689
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9月 至 2021年4月	21,258
東京フロントテラス (東京都品川区)	区画改修工事、電気設備工事、空調 設備工事等	自 2020年11月 至 2021年4月	21,090
その他	—	—	59,885
合計			603,073

(注) 国庫補助金で取得した資産につき、圧縮記帳の適用を受けています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

④個別物件収支

(単位：千円)

物件名称	品川シーサイド パークタワー	川崎テック センター	新宿イースト サイドスクエア	東京フロント テラス	ヒルコート 東新宿 (注1)
運用日数	181	181	181	181	145
①不動産賃貸事業収益合計	737,344	889,740	267,225	322,168	85,331
賃貸事業収入	659,185	530,249	248,988	298,430	77,411
その他賃貸事業収入	78,159	359,491	18,237	23,737	7,919
②不動産賃貸事業費用合計	250,818	286,977	51,433	104,109	31,971
外注委託費	57,203	78,544	20,428	19,751	7,332
水道光熱費	77,412	124,193	11,100	19,065	5,887
公租公課	63,654	50,623	17,485	37,605	12,146
修繕費	10,945	8,463	340	6,299	284
その他賃貸事業費用	41,602	25,153	2,079	21,387	6,321
③NOI (①-②)	486,526	602,762	215,791	218,058	53,360
④減価償却費	67,956	112,819	37,773	22,389	6,731
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	418,569	489,942	178,018	195,668	46,629
⑦資本的支出	21,258	87,215	606	21,090	2,050
⑧NCF (③-⑦)	465,267	515,547	215,185	196,968	51,310

(単位：千円)

物件名称	日宝本町ビル (注1)	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	145	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	46,263	301,060	非開示 (注2)	72,111	77,638
賃貸事業収入	36,339	269,667		63,917	61,884
その他賃貸事業収入	9,924	31,392		8,194	15,753
②不動産賃貸事業費用合計	17,463	70,786		17,729	15,272
外注委託費	4,599	25,843		4,760	5,637
水道光熱費	3,275	14,342		3,383	4,611
公租公課	6,057	20,612	5,116	2,874	
修繕費	1,118	5,309	923	1,316	
その他賃貸事業費用	2,413	4,679	3,545	831	
③NOI (①-②)	28,800	230,273	38,455	54,382	62,366
④減価償却費	4,548	26,392	4,624	4,542	6,661
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	24,251	203,880	33,831	49,840	55,704
⑦資本的支出	1,684	18,887	1,030	4,754	1,118
⑧NCF (③-⑦)	27,115	211,385	37,425	49,628	61,248

(注1) ヒルコート東新宿及び日宝本町ビルは、2021年3月26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	BizMiiX淀屋橋	TCAビル	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
運用日数	181	93	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	1,283	34,216	118,153	非開示 (注)	38,466
賃貸事業収入	645	27,565	101,188		34,800
その他賃貸事業収入	638	6,651	16,964		3,666
②不動産賃貸事業費用合計	25,842	6,808	19,263		5,478
外注委託費	13,501	3,112	4,910		1,284
水道光熱費	1,030	2,734	4,183		2,223
公租公課	4,004	326	6,583		1,159
修繕費	-	94	302		228
その他賃貸事業費用	7,307	540	3,283		581
③NOI (①-②)	△24,559	27,408	98,890		49,922
④減価償却費	10,203	4,023	6,117	2,096	932
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	△34,762	23,384	92,772	47,826	32,055
⑦資本的支出	108,904	-	905	470	-
⑧NCF (③-⑦)	△133,463	27,408	97,984	49,452	32,987

(単位：千円)

物件名称	イオン葛西店	MEGAドン・キホ ーテ和泉中央店	カインズモール 彦根(底地)	マックスバリュ 高取店(底地)	ホテルサン ルート新潟
運用日数	181	181	31	31	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	74,376
賃貸事業収入					74,376
その他賃貸事業収入					-
②不動産賃貸事業費用合計					16,503
外注委託費					1,520
水道光熱費					-
公租公課					4,876
修繕費					8,665
その他賃貸事業費用					1,442
③NOI (①-②)					242,209
④減価償却費	28,721	10,124	-	-	23,145
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	213,487	58,187	18,041	4,004	34,727
⑦資本的支出	97,368	-	-	-	2,119
⑧NCF (③-⑦)	144,841	68,311	18,041	4,004	55,752

(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	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	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
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	69,000	14,740	12,950	11,912	10,395
賃貸事業収入	69,000	14,740	12,540	11,912	10,394
その他賃貸事業収入	-	-	410	-	1
②不動産賃貸事業費用合計	9,969	6,425	4,146	4,882	3,946
外注委託費	1,140	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-
公租公課	7,351	5,784	3,539	4,245	3,348
修繕費	350	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	1,127	640	606	636	597
③NOI (①-②)	59,030	8,314	8,804	7,029	6,449
④減価償却費	17,908	6,648	3,458	6,672	3,423
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	41,122	1,666	5,345	356	3,026
⑦資本的支出	-	-	-	-	-
⑧NCF (③-⑦)	59,030	8,314	8,804	7,029	6,449

(単位:千円)

物件名称	コンフォート ホテル新山口 (注1)	伊勢シティ ホテル アネックス	コンフォート ホテル北上	コンフォート ホテル長野	ホテルウイング インターナシヨ ナルセレクト上 野・御徒町
運用日数	29	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	4,877	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸事業収入	4,827				
その他賃貸事業収入	49				
②不動産賃貸事業費用合計	1,534				
外注委託費	300				
水道光熱費	-				
公租公課	956				
修繕費	125				
その他賃貸事業費用	152				
③NOI (①-②)	3,342	48,881	23,863	17,218	52,468
④減価償却費	-	7,868	9,481	4,866	10,185
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	3,342	41,013	14,381	12,351	42,282
⑦資本的支出	395	15,184	-	8,054	-
⑧NCF (③-⑦)	2,947	33,697	23,863	9,164	52,468

(注1) コンフォートホテル新山口は、2020年11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	ミ・ナーラ	六甲アイランドDC
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	15,603	11,305	12,139	375,311	非開示 (注)
賃貸事業収入	15,603	11,305	12,139	258,167	
その他賃貸事業収入	-	-	-	117,144	
②不動産賃貸事業費用合計	15,888	6,407	6,745	428,157	
外注委託費	848	600	600	111,720	
水道光熱費	-	-	-	74,475	
公租公課	7,120	5,093	5,024	55,122	
修繕費	7,106	-	677	8,080	
その他賃貸事業費用	813	714	444	178,758	
③NOI (①-②)	△284	4,897	5,393	△52,846	
④減価償却費	8,860	8,238	8,076	62,722	52,323
⑤固定資産除却損	-	-	-	24,519	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	△9,144	△3,340	△2,683	△140,089	166,536
⑦資本的支出	4,273	-	5,455	176,558	-
⑧NCF (③-⑦)	△4,558	4,897	△62	△229,405	218,859

(単位：千円)

物件名称	小田原機材管理センター (底地)	東京衛生学園 専門学校
運用日数	61	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入		
その他賃貸事業収入		
②不動産賃貸事業費用合計		
外注委託費		
水道光熱費		
公租公課		
修繕費		
その他賃貸事業費用		
③NOI (①-②)		
④減価償却費	-	11,110
⑤固定資産除却損	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	9,525	109,460
⑦資本的支出	-	23,689
⑧NCF (③-⑦)	9,525	96,881

(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)
株式会社カインズ	カインズモール彦根(底地)	85,323.95	25.0	2035年7月19日	事業用定期借地権
イオンリテール株式会社	イオン葛西店	28,564.95	8.4	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
朝日機材株式会社	小田原機材管理センター(底地)	16,529.10	4.9	2040年12月31日	事業用定期借地権
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	4.6	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	4.4	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・ナアラ	12,119.97	3.6	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	3.2	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
株式会社グリーンズ	伊勢シティホテルアネックス	8,796.41	2.6	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
株式会社相鉄ホテルマネジメント	ホテルサンルート新潟	7,812.26	2.3	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	2.2	2026年6月30日	普通建物賃貸借

(注1) 「総賃貸面積」は、2021年4月30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。なお、底地物件については底地の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。

(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、2021年4月30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。