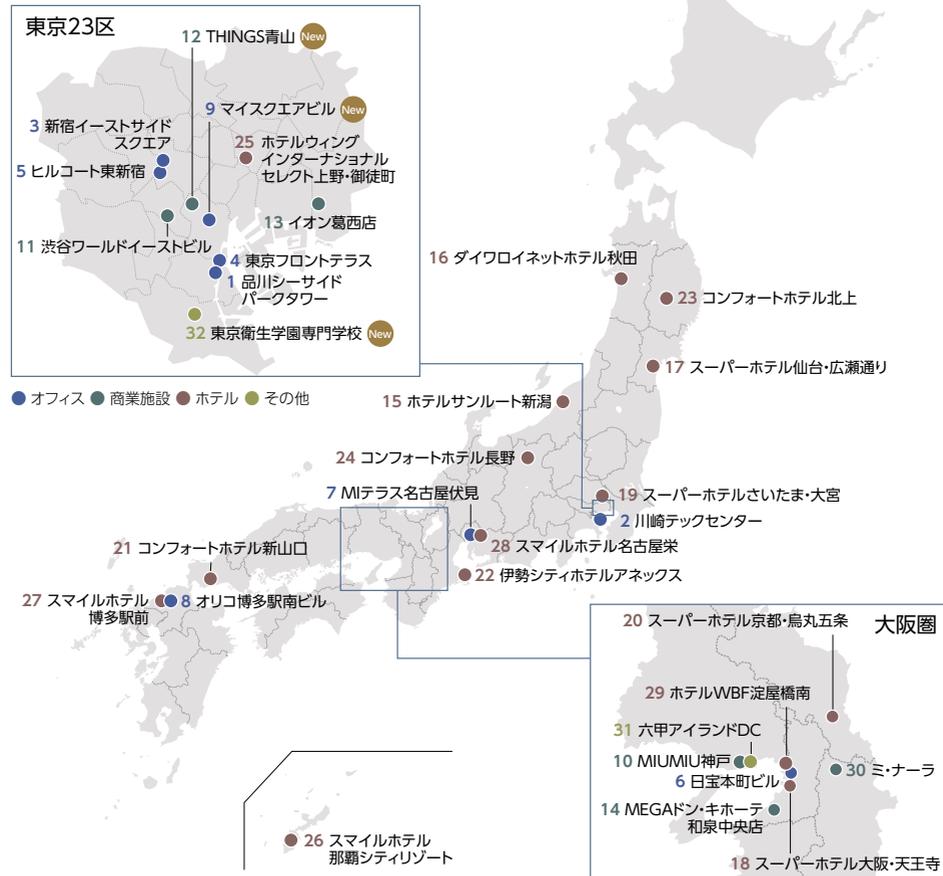


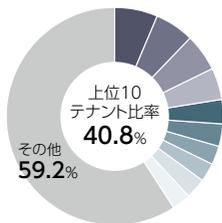
ポートフォリオ物件のご紹介

(2020年1月9日時点)

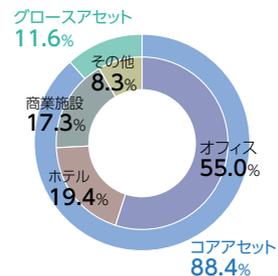
ポートフォリオマップ



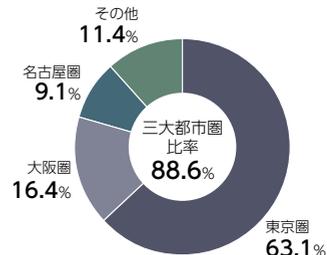
テナント比率
(賃料ベース)



アセットタイプ別比率
(取得価格ベース)



エリア別比率
(取得価格ベース)



(注) テナント比率は2019年9月末時点でエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約に基づいて算出していますが、2020年1月9日に取得した東京衛生学園専門学校は取得日において有効な賃貸借契約に基づいて算出しています。その他については、取得価格に基づいて算出しています。

投資法人みらい

第7期 資産運用報告

2019年5月1日～2019年10月31日

“MIRAI” creates the future of the world



1口当たり確定分配金
(2020年1月15日支払開始)

1,563円

第8期予想分配金
(2020年4月期)

1,570円

第9期予想分配金
(2020年10月期)

1,600円

資産運用会社：三井物産・イデラパートナーズ株式会社

東京都千代田区西神田三丁目2番1号
銘柄コード：3476 <https://3476.jp>

1 拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」の概要

- 1口当たり分配金の維持向上と投資主価値の向上を目指し、2020年末を目標時期とする拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」を策定しています。



2 「物販型」から「コト消費型」商業施設へのシフトを推進

- 消費行動の変化を踏まえ、商業施設を「物販型」から「コト消費型」にシフトする動きを推進しています。
- 2019年6月に「MIUMIU神戸」の分割売却を決定。売却代金の一部で「コト消費型」物件を取得すると同時に、売却益により3期に亘る1口当たり分配金水準の引き上げを実現しています。

〈MIUMIU神戸譲渡の概要〉



MIUMIU神戸

取得価格(百万円)	6,700		
鑑定評価額(百万円)	7,370 (2019年4月末日時点)		
譲渡(予定)日	2019年 6月28日 (譲渡済)	2019年 11月29日 (譲渡済)	2020年 6月30日
譲渡(予定)価格(百万円)	合計 8,500		
	2,465 (準共有持分29%)	2,805 (準共有持分33%)	3,230 (準共有持分38%)

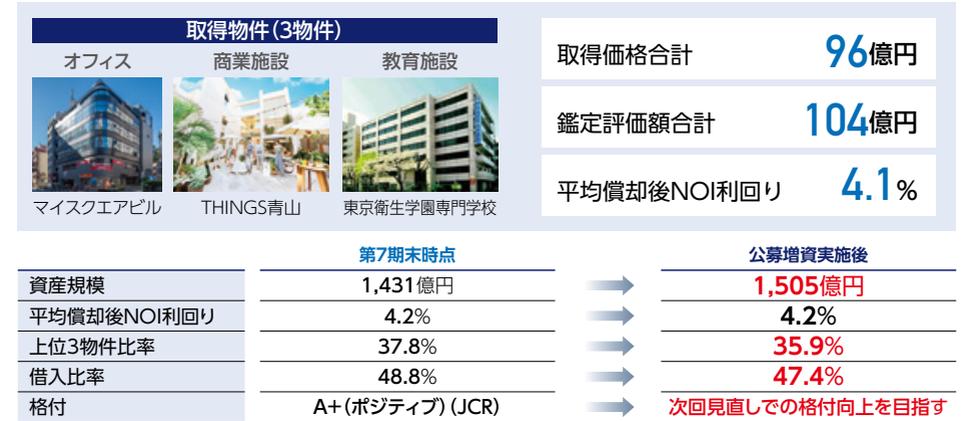
3期に亘って譲渡益計上の見込み

第7期 (2019年10月期)	第8期 (2020年4月期)	第9期 (2020年10月期)
1口当たり分配金 1,563円(実績)	1口当たり分配金 1,570円(予想) ^(注)	1口当たり分配金 1,600円(予想) ^(注)

(注) 本予想は一定条件の下に算出した2019年12月10日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保障するものではありません。

3 公募増資による外部成長の実現

- 2019年12月に約1年ぶりとなる公募増資を実施。調達した資金で3物件:取得価格合計96億円の物件を取得し、資産規模を1,505億円まで拡大しました。
- リスク分散の進展と借入比率の引き下げを実現し、次回の定期見直しで格付けの向上を目指します。



4 投資口価格向上のための積極的なアクション

- 投資口分割(2019年5月効力発生)、MIUMIU神戸売却(2019年6月公表)、さくら総合リート投資法人との合併検討(2019年7月公表、2019年11月に合併契約終了)といった積極的なコーポレートアクションを実施。
- 2019年6月以降、本投資法人の投資口価格は東証REIT指数を大きく上回って推移しています。



(注1) 2019年11月末日時点。東証REIT指数は本投資法人の新規上場時の発行価格である183,000円をベースに相対値を算出したものです。

(注2) 分配金利回りは以下の計算式に従って算出しています。
(第8期予想分配金+第9期予想分配金)÷本投資法人投資口価格(2019年11月29日時点終値)

I. 資産運用報告

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第3期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	第4期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	第5期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	第6期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	第7期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
営業収益	(百万円)	3,375	3,958	4,417	4,959	5,340
営業費用	(百万円)	1,713	2,050	2,295	2,427	2,623
営業利益	(百万円)	1,662	1,907	2,122	2,531	2,716
経常利益	(百万円)	1,520	1,698	1,867	2,270	2,474
当期純利益	(百万円)	1,520	1,706	1,922	2,271	2,472
総資産額	(百万円)	123,015	117,022	131,772	152,493	153,052
(対前期比)	(%)	(13.5)	(△4.9)	(12.6)	(15.7)	(0.4)
純資産額	(百万円)	53,293	53,536	61,590	70,854	70,925
(対前期比)	(%)	(1.3)	(0.5)	(15.0)	(15.0)	(0.1)
有利子負債額	(百万円)	64,000	57,500	64,200	74,700	74,700
出資総額(注3)	(百万円)	51,892	51,892	59,656	69,074	69,074
発行済投資口の総口数	(口)	293,750	293,750	339,210	395,410	1,581,640
1口当たり純資産額(注4)	(円)	181,424	182,253	181,570	44,797	44,843
分配金総額	(百万円)	1,520	1,705	1,922	2,271	2,472
1口当たり分配金	(円)	5,175	5,807	5,668	5,745	1,563
うち1口当たり利益分配金	(円)	5,175	5,807	5,668	4,501	1,481
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	-	-	-	1,244	82
総資産経常利益率(注5)	(%)	1.3	1.4	1.5	1.6	1.6
自己資本利益率(注5)	(%)	2.9	3.2	3.3	3.4	3.5
期末自己資本比率(注5)	(%)	43.3	45.7	46.7	46.5	46.3
(対前期増減)	(%)	(△5.2)	(2.4)	(1.0)	(△0.3)	(△0.1)
配当性向(注5)	(%)	100.0	100.0	100.0	78.3	94.7

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6ヶ月間です。

(注2) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注3) 出資総額について、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を考慮していません。

(注4) 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分割を行っているため、1口当たり純資産額については第6期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(注5) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ [(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2] × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100
期末自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	分配金総額 (利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）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（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 3476）。当期末現在において、発行済投資口の総口数は1,581,640口、保有物件は29物件（取得価格合計143,129百万円）となっています。

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

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

② 運用環境と運用実績

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

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

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

③ 資金調達の概要

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

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

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

④ 業績及び分配の概要

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

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益の全額である2,342,408,840円を分配することとしました。

I. 資産運用報告

また、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失の当期変動額129,823,600円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される129,694,480円を、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の投資口1口当たりの分配金（利益超過分配金を含みます。）は1,563円となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降2019年10月31日までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年12月4日	私募設立	750	750	150,000	150,000	(注2)
2016年12月15日	公募増資	293,000	293,750	51,742,335	51,892,335	(注3)
2018年5月23日	公募増資	43,300	337,050	7,395,250	59,287,585	(注4)
2018年6月12日	第三者割当増資	2,160	339,210	368,908	59,656,493	(注5)
2018年11月1日	公募増資	53,500	392,710	8,965,583	68,622,077	(注6)
2018年11月27日	第三者割当増資	2,700	395,410	452,468	69,074,546	(注7)
2019年5月1日	投資口分割	1,186,230	1,581,640	-	69,074,546	(注8)

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

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

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

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

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
最高（円）	177,000円	189,300円	198,100円	201,600円 □48,950円	66,800円
最低（円）	150,200円	165,900円	176,200円	177,700円 □48,200円	48,350円

(注1) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは2016年12月16日です。

(注2) 本投資法人は、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。なお、第6期については、2019年4月24日より当該投資口分割による権利落後の投資口価格で取引されており、□印は、当該投資口分割による権利落後の投資口価格を示しています。

(4) 分配金等の実績

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項に定める利益の全額である2,342,408,840円を利益分配金として分配することとしました。

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129,823,600円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される129,694,480円を、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は2,472,103,320円としています。

期別	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
当期末処分利益	(千円) 1,736,519	1,825,457	1,984,191	2,271,690	2,964,824
利益留保額	(千円) 119,425	61,782	155	491,949	622,416
金銭の分配金総額	(千円) 1,520,156	1,705,806	1,922,642	2,271,630	2,472,103
(1口当たり分配金)	(円) (5,175)	(5,807)	(5,668)	(5,745)	(1,563)
うち利益分配金総額	(千円) 1,520,156	1,705,806	1,922,642	1,779,740	2,342,408
(1口当たり利益分配金)	(円) (5,175)	(5,807)	(5,668)	(4,501)	(1,481)
うち出資払戻総額	(千円) -	-	-	491,890	129,694
(1口当たり出資払戻額)	(円) (-)	(-)	(-)	(1,244)	(82)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円) -	-	-	491,890	129,694
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円) (-)	(-)	(-)	(1,244)	(82)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円) -	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円) (-)	(-)	(-)	(-)	(-)

I. 資産運用報告

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①今後のポートフォリオ運用環境

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

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

②今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

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

公募による新投資口の発行（一般募集）

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

第三者割当による新投資口の発行

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

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

(参考情報)

資産の取得

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. 資産運用報告

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第3期 (2017年10月31日)	第4期 (2018年4月30日)	第5期 (2018年10月31日)	第6期 (2019年4月30日)	第7期 (2019年10月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	293,750	293,750	339,210	395,410	1,581,640
出資総額 (百万円)	51,892	51,892	59,656	69,074	69,074
投資主数 (人)	17,053	16,450	18,256	20,075	22,351

(2) 投資口に関する事項

2019年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数 に対する所有投資口数 の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	211,663	13.38
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	167,928	10.62
みずほ信託銀行株式会社	66,209	4.19
野村信託銀行株式会社 (投信口)	65,691	4.15
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	25,765	1.63
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	25,588	1.62
JPモルガン証券株式会社	21,256	1.34
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	20,000	1.26
株式会社イデラ キャピタルマネジメント	20,000	1.26
石原 昌幸	18,729	1.18
合計	642,829	40.64

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等 (注1)	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	菅沼 通夫	三井物産・イデラパートナーズ株式会社 代表取締役社長	-
監督役員	根岸 岳彦	ヴァンダーフェルケ法律事務所 弁護士	3,696
	西井 秀朋	アクセルパートナーズ株式会社 代表取締役 公認会計士 税理士	
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	-	9,800

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人名義で所有していません。

(注2) 監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めて本投資法人と利害関係はありません。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2019年10月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	三井物産・イデラパートナーズ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関運営)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計)	税理士法人令和会計社 (注)
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社

(注) 税理士法人平成会計社の事業再編に伴い、2019年8月1日付で税理士法人令和会計社に変更しています。

I. 資産運用報告

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

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

(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)によっています。

(注2) 信託不動産には、信託建設仮勘定を含めていません。

(2) 主要な保有資産

2019年10月31日現在における本投資法人の主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	主たる用途
川崎テックセンター	23,658	22,737.07	22,737.07	100.0	19.0	オフィス
品川シーサイドパークタワー	20,172	22,205.77	22,205.77	100.0	14.9	オフィス
東京フロントテラス	10,708	9,692.94	9,692.94	100.0	6.7	オフィス
新宿イーストサイドスクエア	9,954	5,774.45	5,774.45	100.0	4.7	オフィス
イオン葛西店	9,433	28,338.45	28,338.45	100.0	非開示 (注4)	商業施設
MIテラス名古屋伏見	8,964	11,625.38	11,625.38	100.0	6.0	オフィス
六甲アイランドDC	8,641	16,834.36	16,834.36	100.0	非開示 (注4)	インダストリアル
ミ・ナアラ	4,984	72,944.41	72,944.41	100.0	10.8	商業施設
MIUMIU神戸	4,888	620.56	620.56	100.0	2.6	商業施設
スマイルホテル那覇シティリゾート	4,024	9,698.44	9,698.44	100.0	2.5	ホテル
合計	105,430	200,471.83	200,471.83	100.0	78.3	

(注1) 「賃貸可能面積」は、各運用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、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。但し、「ミ・ナアラ」についてはマスターリース契約における対象となる登記簿上の延床面積に基づいています。

(注2) 「賃貸面積」は、各運用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。但し、「ミ・ナアラ」についてはマスターリース契約における対象となる登記簿上の延床面積に基づいています。

(注3) 「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出しています。なお、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注4) テナントの同意が得られていないため非開示としています。

(3) 不動産等組入資産明細

2019年10月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
品川シーサイドパークタワー	東京都品川区東品川 四丁目2番4号	信託受益権	22,205.77	20,172	21,302
川崎テックセンター	神奈川県川崎市幸区堀川町 580番16号	信託受益権	22,737.07	23,658	24,300
新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区新宿 六丁目27番30号	信託受益権	5,774.45	9,954	10,700
東京フロントテラス	東京都品川区東品川 二丁目3番14号	信託受益権	9,692.94	10,708	10,993
ヒルコート東新宿	東京都新宿区歌舞伎町 二丁目2番15号	信託受益権	3,169.16	4,006	4,030
日宝本町ビル	大阪府大阪市中央区 南本町二丁目4番6号	信託受益権	2,551.43	1,563	1,600
MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋市中区 錦一丁目10番1号	信託受益権	11,625.38	8,964	10,000
オリコ博多駅南ビル	福岡県福岡市博多区 博多駅南三丁目7番30号	信託受益権	2,845.60	1,747	1,810
MIUMIU神戸	兵庫県神戸市中央区 明石町18番1	信託受益権	620.56	4,888	5,240
渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区渋谷 一丁目23番18号	信託受益権	1,672.09	3,338	4,720
イオン葛西店	東京都江戸川区西葛西 三丁目9番19号	信託受益権	28,338.45	9,433	9,580
MEGAドン・キホーテ 和泉中央店	大阪府和泉市いぶき野 五丁目6番17号	信託受益権	6,891.87	3,070	2,590
ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市中央区東大通 一丁目11-25	信託受益権	8,254.80	2,216	2,360
ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市大町 二丁目2-41	信託受益権	7,439.36	1,986	2,250
スーパーホテル 仙台・広瀬通り	宮城県仙台市青葉区中央 二丁目9番23号	信託受益権	3,283.95	1,265	1,570
スーパーホテル 大阪・天王寺	大阪府大阪市天王寺区逢阪 二丁目3番3号	信託受益権	2,486.39	1,260	1,600
スーパーホテル さいたま・大宮	埼玉県さいたま市大宮区 桜木町一丁目12番6号	信託受益権	2,946.55	1,099	1,250
スーパーホテル 京都・烏丸五条	京都府京都市下京区 烏丸通五条下る大坂町396-3	信託受益権	2,144.02	1,027	1,290
コンフォートホテル新山口	山口県山口市小郡下郷 1255-1	信託受益権	2,999.01	886	964
伊勢シティホテルアネックス	三重県伊勢市吹上 二丁目5番11号	信託受益権	4,099.31	1,871	1,840
コンフォートホテル北上	①(ホテル) 岩手県北上市川岸 一丁目2番1号 ②(店舗) 岩手県北上市川岸 一丁目2番8号	信託受益権	2,961.06	836	845
コンフォートホテル長野	長野県長野市南千歳 一丁目12番4号	信託受益権	1,921.45	637	601
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	東京都台東区東上野 二丁目18番4号	信託受益権	3,079.33	3,851	4,180
スマイルホテル那覇シティリ ゾート	沖縄県那覇市久米 二丁目32番1号	信託受益権	9,698.44	4,024	4,340
スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市博多区博多駅前 三丁目8番18号	信託受益権	2,432.72	3,831	3,910
スマイルホテル名古屋栄	愛知県名古屋市中区栄 四丁目10番5号	信託受益権	2,909.20	2,979	3,120
ホテルWBF淀屋橋南	大阪府大阪市中央区平野町 三丁目1番6号	信託受益権	1,842.15	1,762	1,960

I. 資産運用報告

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
ミ・ナアラ	奈良県奈良市二条大路南一丁目3番1号	信託受益権	72,944.41	4,984	5,410
六甲アイランドDC	兵庫県神戸市東灘区向洋町西六丁目2番12号	信託受益権	16,834.36	8,641	9,040
合 計			266,401.28	144,669	153,396

(注1) 「所在地」は、各運用資産の住居表示を記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、各運用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。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。また、本投資法人が保有する資産が共有持分又は準共有持分の場合は持分割合により算出しています。なお、「ミ・ナアラ」についてはマスターリース契約の対象となる登記簿上の延床面積を記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、本投資法人規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規約に基づき、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よる鑑定評価額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第6期 (2018年11月1日～2019年4月30日)				第7期 (2019年5月1日～2019年10月31日)			
	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
品川シーサイドパークタワー	23	100.0	726	14.6	23	100.0	739	14.9
川崎テックセンター	26	97.5	913	18.4	26	100.0	947	19.0
新宿イーストサイドスクエア	39	94.9	222	4.5	39	100.0	234	4.7
東京フロントテラス	22	100.0	326	6.6	22	100.0	333	6.7
ヒルコート東新宿	6	100.0	92	1.9	7	100.0	106	2.1
日宝本町ビル	37	97.3	52	1.1	39	97.3	54	1.1
MIテラス名古屋伏見	9	100.0	294	5.9	9	100.0	299	6.0
オリコ博多駅南ビル	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MIUMIU神戸	1	100.0	162	3.3	1	100.0	130	2.6
渋谷ワールドイーストビル	8	100.0	76	1.5	8	100.0	107	2.2
イオン葛西店	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MEGAドン・キホーテ和泉中央店	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
ホテルサンルート新潟	2	100.0	83	1.7	2	100.0	74	1.5
ダイワロイネットホテル秋田	1	100.0	69	1.4	1	100.0	69	1.4
スーパーホテル仙台・広瀬通り	1	100.0	44	0.9	1	100.0	44	0.9
スーパーホテル大阪・天王寺	1	100.0	37	0.8	1	100.0	37	0.8
スーパーホテルさいたま・大宮	1	100.0	35	0.7	1	100.0	35	0.7

不動産等の名称	第6期 (2018年11月1日～2019年4月30日)				第7期 (2019年5月1日～2019年10月31日)			
	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
スーパーホテル京都・烏丸五条	1	100.0	31	0.6	1	100.0	31	0.6
コンフォートホテル新山口	1	100.0	30	0.6	1	100.0	30	0.6
伊勢シティホテルアネックス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
コンフォートホテル北上	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
コンフォートホテル長野	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注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	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
スマイルホテル那覇シティリゾート	1	100.0	133	2.7	1	100.0	126	2.5
スマイルホテル博多駅前	1	100.0	87	1.8	1	100.0	76	1.5
スマイルホテル名古屋栄	1	100.0	62	1.3	1	100.0	57	1.2
ホテルWBF淀屋橋南	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
ミ・ナアラ	1	100.0	524	10.6	1	100.0	539	10.8
六甲アイランドDC	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
合 計	193	99.6	4,959	100.0	196	100.0	4,975	100.0

(注1) 対象期間の期末時点における数値を表示しています。

(注2) 「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式によります。なお、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注3) 「不動産賃貸事業収益 [期間中]」は、各物件の当期賃貸事業収入を示しており、百万円未満を切り捨てています。

(注4) テナントの同意が得られていないため非開示としています。

I. 資産運用報告

(4) 特定取引の契約額等及時価の状況表

2019年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	50,000,000	50,000,000	△621,759

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(5) その他資産の状況

当期末現在、前記 (3) 不動産等組入資産明細に記載のもの以外に投資対象とするその他特定資産の組入れはありません。

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

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

(2) 期中の資本的支出

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

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

(注) 国庫補助金で取得した資産につき、圧縮記帳の適用を受けています。

(3) 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。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第6期 自 2018年11月 1 日 至 2019年 4 月30日	第7期 自 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日
資産運用報酬 (注)	364,770	424,458
資産保管手数料	7,041	7,249
一般事務委託手数料	14,556	16,487
役員報酬	3,696	3,696
その他費用	38,320	60,186
合 計	428,385	512,078

(注) 資産運用報酬には、上記金額のほか、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が第6期に211,500千円あり、物件譲渡に係る報酬が第7期に24,650千円あります。

I. 資産運用報告

(2) 借入状況

2019年10月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	2016年12月16日	7,500	7,500	0.74500%	2026年11月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年12月16日	500	500	0.74500%	2026年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2016年12月16日	6,500	6,500	0.49960%	2023年11月30日			
	株式会社りそな銀行	2016年12月16日	1,500	1,500	0.49960%	2023年11月30日			
	株式会社福岡銀行	2016年12月16日	2,000	2,000	0.49960%	2023年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年12月16日	5,000	5,000	0.59470%	2024年11月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年12月16日	5,000	5,000	0.37250%	2022年11月30日			
	株式会社新生銀行	2016年12月16日	2,000	2,000	0.37250%	2022年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月16日	2,000	2,000	0.62125%	2023年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2016年12月16日	10,000	10,000	0.37000%	2021年11月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年4月28日	2,000	2,000	0.45000%	2024年4月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年10月26日	2,000	2,000	0.54375%	2025年7月31日			
	株式会社新生銀行	2017年10月26日	1,000	1,000	0.54375%	2025年7月31日			
	株式会社南都銀行	2017年10月26日	1,000	1,000	0.54375%	2025年7月31日			
	株式会社りそな銀行	2017年10月26日	1,000	1,000	0.70900%	2027年7月30日			
	株式会社三井住友銀行	2017年10月31日	4,000	4,000	0.72750%	2027年10月29日			
	株式会社福岡銀行	2017年10月31日	1,000	1,000	0.72750%	2027年10月29日			
	株式会社新生銀行	2018年3月1日	1,000	1,000	0.57350%	2026年1月30日			
	株式会社りそな銀行	2018年3月1日	500	500	0.57350%	2026年1月30日			
	株式会社みずほ銀行	2018年3月1日	1,000	1,000	0.48000%	2024年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年5月15日	2,000	2,000	0.52770%	2025年4月30日			
	株式会社みずほ銀行	2018年5月15日	1,500	1,500	0.56000%	2025年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年6月1日	1,500	1,500	0.31000%	2021年4月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年8月1日	1,700	1,700	0.62000%	2028年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2018年11月1日	2,500	2,500	0.68000%	2026年10月30日			
	株式会社三井住友銀行	2018年11月1日	3,000	3,000	0.56800%	2025年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2018年11月1日	2,500	2,500	0.42180%	2023年10月31日			
	株式会社新生銀行	2018年11月1日	1,000	1,000	0.42180%	2023年10月31日			
株式会社三菱UFJ銀行	2018年11月1日	1,500	1,500	0.32000%	2021年10月29日				
小計			73,700	73,700					
合計			73,700	73,700					

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金又は運転資金等です。

(3) 投資法人債

2019年10月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保 投資法人債	2018年 7月26日	1,000	1,000	年0.640%	2028年 7月26日	満期償還及 び買入償還	借入金の返済	(注)
合計		1,000	1,000					

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得 年月日	取得価格 (百万円)	譲渡 年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
MIUMIU神戸(準共有持分 29%)	-	-	2019年6月28日	2,465	1,997	364
合計	-	-	-	2,465	1,997	364

(注1) 譲渡価格は、当該不動産等の譲渡に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注2) 売却損益は、譲渡価格から帳簿価額及びその他売却費用を控除した金額を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の種類	取得価格又は 譲渡価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	鑑定評価 機関	価格時点
譲渡	MIUMIU神戸(準共有持分29.0%)	2019年 6月28日	不動産信託 受益権	2,465	2,137 (注3)	大和不動産鑑定 株式会社	2019年 4月30日

(注1) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

(注2) 譲渡価格は、当該不動産等の譲渡に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注3) 本物件全体に係る不動産鑑定評価額に譲渡対象の準共有持分割合(29.0%)を乗じた金額を記載しています。

② その他

該当事項はありません。

I. 資産運用報告

(4) 利害関係人等との取引状況

①利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、当期末現在宅地建物取引業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記、「II 貸借対照表」、「III 損益計算書」、「IV 投資主資本等変動計算書」、「V 注記表」及び「VI 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

該当事項はありません。

9 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

10 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

11 その他

(1) お知らせ

①投資主総会

2019年7月24日に、本投資法人の第4回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された議案のうち主なものは以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2019年7月24日	規約一部変更の件	投資法人規約の一部を変更しました。
	執行役員1名選任の件	執行役員 菅沼通夫が再任されました。
	補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員 和島弘樹が選任されました。
	監督役員2名選任の件	監督役員 根岸岳彦及び西井秀朋が再任されました。

②投資法人役員会

当期において、投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2019年8月5日	さくら総合リート投資法人との合併契約締結	本投資法人とさくら総合リート投資法人が、2019年11月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、さくら総合リート投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことにつき、2019年8月5日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

(注) 本合併契約については、本合併の効力発生の前提条件が成就しなかったことから、予定されていた本合併の効力発生日である2019年11月1日をもって終了しました。

(2) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

II. 貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

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

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金		
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計		当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計	投資主 資本合計
当期首残高	59,656,493	△61,393	△61,393	59,595,100	1,984,191	1,984,191	61,579,291
当期変動額							
新投資口の発行	9,418,052			9,418,052			9,418,052
剰余金の配当					△1,922,642	△1,922,642	△1,922,642
一時差異等調整引当額の 戻入		61,393	61,393	61,393	△61,393	△61,393	-
当期純利益					2,271,534	2,271,534	2,271,534
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	9,418,052	61,393	61,393	9,479,445	287,498	287,498	9,766,944
当期末残高	※1 69,074,546	-	-	69,074,546	2,271,690	2,271,690	71,346,236

(単位：千円)

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

当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金		
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計		当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計	投資主 資本合計
当期首残高	69,074,546	-	-	69,074,546	2,271,690	2,271,690	71,346,236
当期変動額							
剰余金の配当					△1,779,740	△1,779,740	△1,779,740
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配		△491,890	△491,890	△491,890			△491,890
当期純利益					2,472,875	2,472,875	2,472,875
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	-	△491,890	△491,890	△491,890	693,134	693,134	201,244
当期末残高	※1 69,074,546	△491,890	△491,890	68,582,656	2,964,824	2,964,824	71,547,480

(単位：千円)

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

V. 注記表

【継続企業の前提に関する注記】

前期(ご参考) 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	当期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

項目	前期(ご参考) 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	当期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含む)定額法を採用しています。なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>2~65年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2~40年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>5~29年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>5~15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2~65年	構築物	2~40年	機械及び装置	5~29年	工具、器具及び備品	5~15年	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含む)定額法を採用しています。なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>2~65年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2~40年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>5~29年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>4~15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2~65年	構築物	2~40年	機械及び装置	5~29年	工具、器具及び備品	4~15年
建物	2~65年																	
構築物	2~40年																	
機械及び装置	5~29年																	
工具、器具及び備品	5~15年																	
建物	2~65年																	
構築物	2~40年																	
機械及び装置	5~29年																	
工具、器具及び備品	4~15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p>	<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>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は14,476千円です。</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。</p> <p>なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は該当ありません。</p>																
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>	<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>																

項目	前期(ご参考) 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	当期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、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は個々の資産の取得価額に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、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は個々の資産の取得価額に算入しています。</p>

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

V. 注記表

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

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

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

※4. 一時差異等調整引当額

前期 (ご参考) (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

1 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

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

2 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れています。

当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

1 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
繰延ヘッジ 損益	金利スワップ 評価損の発生	491,890	-	491,890	-	491,890	-

2 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

【損益計算書に関する注記】

前期 (ご参考) 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	当期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収入	A. 不動産賃貸事業収入
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 3,858,561	賃料収入 3,909,649
地代収入 3,644	地代収入 3,644
共益費収入 161,396	共益費収入 157,509
計 4,023,601	計 4,070,802
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入 558,129	水道光熱費収入 609,953
その他賃貸収入 377,612	その他賃貸収入 294,946
計 935,741	計 904,900
不動産賃貸事業収入合計 4,959,342	不動産賃貸事業収入合計 4,975,703
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 332,879	外注委託費 336,353
水道光熱費 453,633	水道光熱費 517,513
公租公課 337,635	公租公課 400,204
修繕費 66,847	修繕費 36,436
減価償却費 553,261	減価償却費 563,746
その他賃貸事業費用 255,239	その他賃貸事業費用 256,916
不動産賃貸事業費用合計 1,999,495	不動産賃貸事業費用合計 2,111,171
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
2,959,847	2,864,531
-	※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)
	MILUMI神戸 (準共有持分29.0%)
	不動産等売却収入 2,465,000
	不動産等売却原価 1,997,714
	その他売却費用 102,843
	不動産等売却益 364,441
※3 受取保険金	-
ミ・ナールにおけるエスカレーター損傷に対する保険金を受取保険金として計上しています。	
※4 固定資産圧縮損の内訳	※4 固定資産圧縮損の内訳
固定資産圧縮損は、補助金の受け入れ及び保険金の受け取りにより、新たに取得した有形固定資産の取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。	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)	(単位：千円)
信託建物 24,718	信託建物 942
合計 24,718	合計 942

V. 注記表

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前期 (ご参考) 自 2018年11月 1 日 至 2019年 4 月30日	当期 自 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 5,000,000口 発行済投資口の総口数 395,410口	※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 20,000,000口 発行済投資口の総口数 1,581,640口

【税効果会計に関する注記】

前期 (ご参考) 2019年4月30日	当期 2019年10月31日
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)	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)
繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 11 繰延ヘッジ損益 155,009 繰延税金資産小計 155,020 評価性引当額 △155,009 繰延税金資産合計 11 繰延税金資産の純額 11	繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 31 繰延ヘッジ損益 195,605 繰延税金資産小計 195,637 評価性引当額 △195,605 繰延税金資産合計 31 繰延税金資産の純額 31
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	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：%)
法定実効税率 (調整) 31.51 支払分配金の損金算入額 △31.50 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04	法定実効税率 (調整) 31.51 支払分配金の損金算入額 △31.48 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05

【金融商品に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、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せん。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

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

(※) 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。

V. 注記表

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3) 投資法人債
これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。
- (4) 長期借入金
これらは元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。
- (5) デリバティブ取引
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、以下のとおりです。

(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(※1)		時価(※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	50,000,000	50,000,000	△491,936

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金(※)	5,070,225

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

(注3) 金銭債権の決算日(2019年4月30日)後の償還予定額 (単位：千円)

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

(注4) 投資法人債及び借入金の決算日(2019年4月30日)後の返済予定額 (単位：千円)

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

当期(自2019年5月1日 至2019年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

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

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

V. 注記表

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3) 投資法人債
これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。
- (4) 長期借入金
これらは元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。
- (5) デリバティブ取引
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、以下のとおりです。

(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(※1)		時価(※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	50,000,000	50,000,000	△621,759

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金(※)	5,072,014

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

(注3) 金銭債権の決算日(2019年10月31日)後の償還予定額 (単位：千円)

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

(注4) 投資法人債及び借入金の決算日(2019年10月31日)後の返済予定額 (単位：千円)

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

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自2018年11月1日至2019年4月30日)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
125,687,800	21,285,848	146,973,649	153,692,000

(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) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権5物件の取得(21,401,215千円)、主な減少額は減価償却費(553,261千円)です。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2019年4月期における損益は「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自2019年5月1日至2019年10月31日)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
146,973,649	△2,303,925	144,669,723	153,396,200

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

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は資本的支出(258,367千円)、主な減少額は不動産信託受益権準共有持分1件の売却(1,997,714千円)及び減価償却費(563,636千円)です。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2019年10月期における損益は「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

V. 注記表

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の 利害関係人等	特定目的会社 六甲インベス トメント	信託受益権の保有、管 理及び売買等	-	不動産信託受益権 等の取得	8,650,000	-	-
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	-	長期借入金の借入 支払利息	2,500,000 41,080	長期借入金 未払費用	14,500,000 1,134

(注1) 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2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2019年5月1日 至 2019年10月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	-	長期借入金の借入 支払利息	- 41,785	長期借入金 未払費用	14,500,000 227

(注1) 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2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日		当期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日	
1口当たり純資産額	44,797円	1口当たり純資産額	44,843円
1口当たり当期純利益	1,437円	1口当たり当期純利益	1,563円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数（1,580,088口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		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（1,581,640口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

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

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

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

投資口の分割

2019年4月30日を分割の基準日とし、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。

分割の目的

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

分割の方法

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

分割により増加した投資口数

投資口分割前の発行済投資口数： 395,410口

今回の分割により増加した投資口数： 1,186,230口

投資口分割後の発行済投資口数： 1,581,640口

投資口分割後の発行可能投資口総口数： 20,000,000口

なお、当期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

当期（自 2019年5月1日 至 2019年10月31日）

新投資口の発行

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

公募による新投資口の発行（一般募集）

発行口数 76,500口

払込期日 2019年12月24日から2019年12月30日までの間のいずれかの日

第三者割当による新投資口の発行

発行口数 4,100口

払込期日 2020年1月21日

割当先 野村證券株式会社

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

【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（ご参考） 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日		当期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日	
金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの繰延ヘッジ損失に係る一時差異等調整引当額を491,890千円計上しています。当該一時差異等調整引当額は時価の変動額と対応する金額を翌営業期間以降において戻入れる予定です。		金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの繰延ヘッジ損失に係る一時差異等調整引当額を129,694千円計上しています。当該一時差異等調整引当額は時価の変動額と対応する金額を翌営業期間以降において戻入れる予定です。	

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考)	当期
	自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	2,271,690,017	2,964,824,965
II 利益超過分配金加算額	491,890,040	129,694,480
うち一時差異等調整引当額	491,890,040	129,694,480
III 分配金の額	2,271,630,450	2,472,103,320
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,745)	(1,563)
うち利益分配金	1,779,740,410	2,342,408,840
(うち1口当たり利益分配金)	(4,501)	(1,481)
うち一時差異等調整引当額	491,890,040	129,694,480
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(1,244)	(82)
IV 次期繰越利益	491,949,607	622,416,125

分配金の額の算出方法	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おります。かかる方針により、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である1,779,740,410円を利益分配金として分配することとしました。	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おります。かかる方針により、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である2,342,408,840円を利益分配金として分配することとしました。
	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491,936,021円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される491,890,040円を、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は2,271,630,450円としています。	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129,823,600円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される129,694,480円を、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は2,472,103,320円としています。

VII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2019年12月10日

投資法人みらい
役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 柴田 憲一

指定有限責任社員 公認会計士 舟部 里史

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、投資法人みらいの2019年5月1日から2019年10月31日までの第7期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	自 2019年5月1日 至 2019年10月31日	自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	2,272,372	2,474,113	2,272,372	2,474,113
減価償却費	553,581	564,066	553,581	564,066
投資法人債発行費償却	610	610	610	610
投資口交付費	18,899	-	18,899	-
受取利息	△18	△22	△18	△22
支払利息	196,676	199,883	196,676	199,883
固定資産圧縮損	24,718	942	24,718	942
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△17,230	△2,655	△17,230	△2,655
前払費用の増減額 (△は増加)	△23,404	△12,230	△23,404	△12,230
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△78,607	230,350	△78,607	230,350
営業未払金の増減額 (△は減少)	△81,336	74,580	△81,336	74,580
未払金の増減額 (△は減少)	24,771	64,994	24,771	64,994
未払消費税等の増減額 (△は減少)	-	260,806	-	260,806
前受金の増減額 (△は減少)	75,705	△11,558	75,705	△11,558
長期前払費用の増減額 (△は増加)	4,261	△109,576	4,261	△109,576
信託有形固定資産の売却による減少額	-	1,997,714	-	1,997,714
その他	△2,450	△28,200	△2,450	△28,200
小計	2,968,548	5,703,817	2,968,548	5,703,817
利息の受取額	18	22	18	22
利息の支払額	△192,266	△204,158	△192,266	△204,158
法人税等の支払額	△763	△842	△763	△842
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,775,537	5,498,838	2,775,537	5,498,838
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出	△21,849,054	△304,383	△21,849,054	△304,383
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△204,920	△115,836	△204,920	△115,836
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	634,492	117,625	634,492	117,625
使途制限付信託預金の預入による支出	△0	△0	△0	△0
その他の支出	△106	△1,320	△106	△1,320
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,419,590	△303,915	△21,419,590	△303,915
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入	10,500,000	-	10,500,000	-
投資口の発行による収入	9,399,153	-	9,399,153	-
分配金の支払額	△1,922,346	△2,271,097	△1,922,346	△2,271,097
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,976,806	△2,271,097	17,976,806	△2,271,097
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△667,246	2,923,825	△667,246	2,923,825
現金及び現金同等物の期首残高	5,040,473	4,373,227	5,040,473	4,373,227
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,373,227	※1 7,297,053	※1 4,373,227	※1 7,297,053

【重要な会計方針に係る事項関係】 (参考情報)

項目	前期		当期	
	自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	自 2019年5月1日 至 2019年10月31日	自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。		手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】 (参考情報)

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

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

新規取得物件の概要

マイスクエアビル

コアアセット

オフィス



取得価格 **2,800**百万円 鑑定NOI利回り **3.5%**

取得日	2019年12月25日
所在地	東京都港区麻布十番2-10-3
敷地面積	413.25㎡
延床面積	1,924.81㎡
構造	SRC造 地下1階付8階建
稼働率(テナント数)	100.0% (9)
建築時期	1987年11月

●本物件は東京メトロ・都営地下鉄「麻布十番」駅より徒歩3分の好立地に位置しています。「麻布十番商店街」の中に所在するため周辺の繁華性は高く、やや小規模な事務所について需要があり、特に来店型テナント(サービス系テナント)に対して高い訴求力を発揮する物件です。

●「麻布十番商店街」は、約300年の歴史がある商店街であり、六本木が徒歩圏内でありながら、下町情緒が残る洗練された落ち着いた街並みが形成され、昔ながらの老舗店舗を中心に数多くの小規模店舗が集積しています。また、駅周辺は高級住宅地が広がっています。

●本物件は、賃貸可能面積543坪、基準階面積76坪のビルであり、当該エリアのストックのボリュームゾーンとなっています。1987年竣工で、天井高が2,450mmとやや低いものの、個別空調を備えており、テナントニーズに対応する標準的な設備水準を有しています。



THINGS青山

コアアセット

商業施設



取得価格 **2,912**百万円 鑑定NOI利回り **3.7%**

取得日	2020年1月9日
所在地	東京都港区南青山4-10-15
敷地面積	523.66㎡
延床面積	995.94㎡
構造	SRC造 地下2階付2階建
稼働率(テナント数)	100.0% (1)
建築時期	2006年1月

●本物件は東京メトロ「表参道」駅から徒歩7分、「外苑前」駅から徒歩7分に位置し、南青山の閑静な街並みに位置しています。本物件周辺の結婚式場は、「表参道」駅・「外苑前」駅を中心に多数存在し、ウェディングの需要が高いエリアとなっています。

●本物件では一軒家を貸し切る「ゲストハウスウェディング」形式で、時間・演出・装飾を自由に楽しめる等、一般的なスタイルと比べ満足度が高い結婚式を行うことが可能です。光溢れる明るいチャペル、吹抜けのバンケット、ウェディングルームなどが完備されており、商談スペースや厨房等の必要な設備も整っています。

●2016年より、ディライト株式会社がゲストハウスウェディング会場「THINGS Aoyama Organic Garden.dth」として営業中です。ディライト株式会社は、ブライダル業を主体としていますが、プロデュース、コンサルタント業も手掛けており、他にもギフト、写真まで幅広い事業を展開しています。



東京衛生学園専門学校

ニュータイプアセット

教育施設



取得価格 **3,900**百万円 鑑定NOI利回り **5.7%**

取得日	2020年1月9日
所在地	東京都大田区大森北4-1-1
敷地面積	1,191.74㎡
延床面積	4,220.46㎡
構造	RC造 7階建
稼働率(テナント数)	100.0% (1)
建築時期	1986年3月/1992年3月 増築/ 2000年7月 増築及び用途変更

●本物件はJR「大森」駅より徒歩6分に位置しています。周辺は飲食店、生活利便業種等の商業店舗を中心に、ワンルームからファミリー向けまで幅広い住宅が混在するエリアとなっています。

●本物件は竣工時より学校法人 後藤学園が継続利用しています。実際の現場で使う機器や道具を揃えた実技室や実習室、AVホール(講堂)を備える等、意欲を高めながら、技術・知識を磨ける学習環境が整っており、後藤学園の事業にとって重要な施設となっています。

●後藤学園は、60年を超える歴史を有する伝統校であり、プロスポーツや各種スポーツの全日本チームのトレーナー等の各分野で活躍する人材を輩出しています。

●本物件は後藤学園とのセール&リースバック案件であり、同法人と契約期間20年の普通建物賃貸借契約(当初10年間は中途解約不可)を締結しています。

