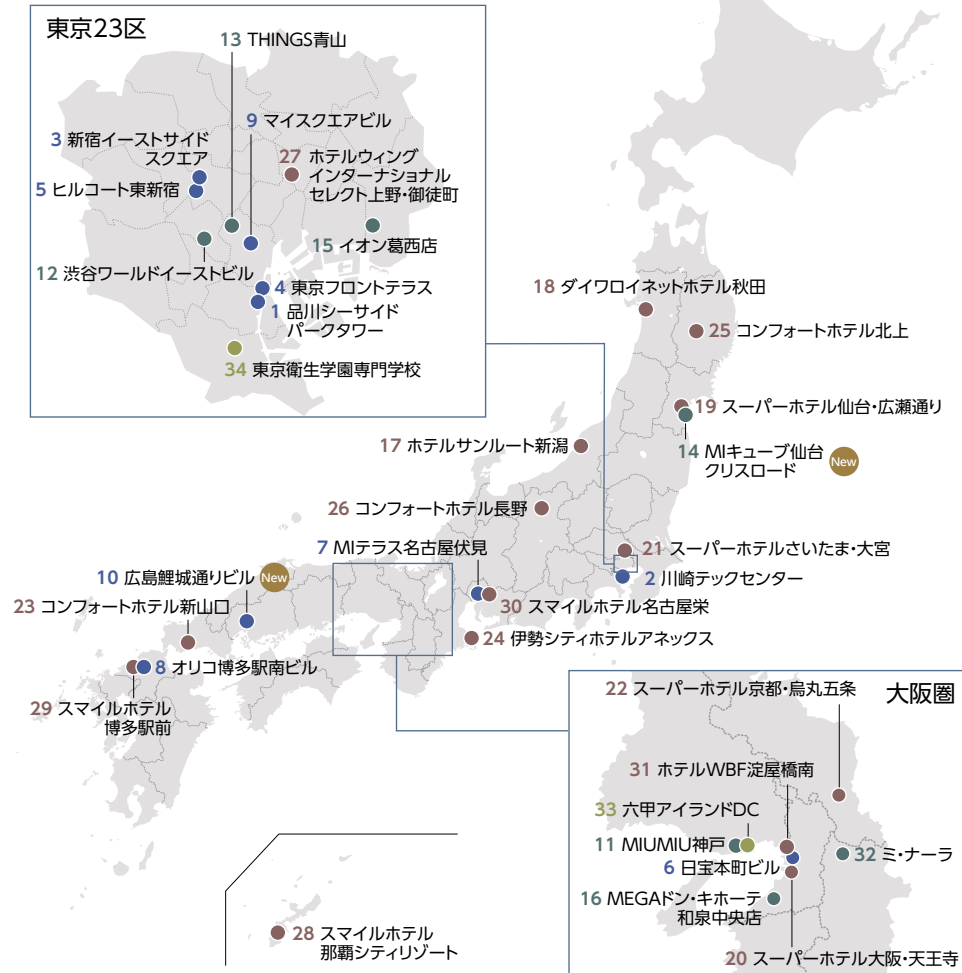


ポートフォリオ物件のご紹介 (2020年4月30日時点)



ポートフォリオマップ

● オフィス ● 商業施設 ● ホテル ● その他



ご案内

第8期決算に係る個人投資家様向け説明会につきましては、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け中止とさせていただきます。なお、代わりに説明動画を本投資法人のウェブサイトに掲載する予定です是非ご覧ください。



MIRAI

KEEP
DISTANCE

STAY
CONNECTED



投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。この度投資法人みらいは、第8期(2020年4月期)の決算を迎えました。投資主の皆様のご支援のもと、2016年12月の上場以来様々なコーポレートアクションを間断なく進め、それらをご評価いただいた結果として、これまで投資口価格は順調に推移して参りましたが、本年3月に新型コロナウイルス感染症の拡大と経済閉鎖という猛烈な逆風が吹き始め、新たな課題がみらいの進む道に立ちはだかることになりました。我々は、これらの課題の解決無くしてみらいの長期的な成長は実現できないものと認識しており、課題解決のための「みらいリバイバルプラン」を策定、第9期から第10期に亘ってはこれらの課題解決に注力することで次の成長の礎を築いて参ります。なお、課題解決に際しては、ポストコロナの「ニューノーマル」な世界を見据えて取り組むことで、より安定性を意識したポートフォリオの構築を目指します。投資主の皆様におかれましては、「みらいリバイバルプラン」の取組みを見守っていただくとともに、みらいの次の成長に向けたご支援を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。



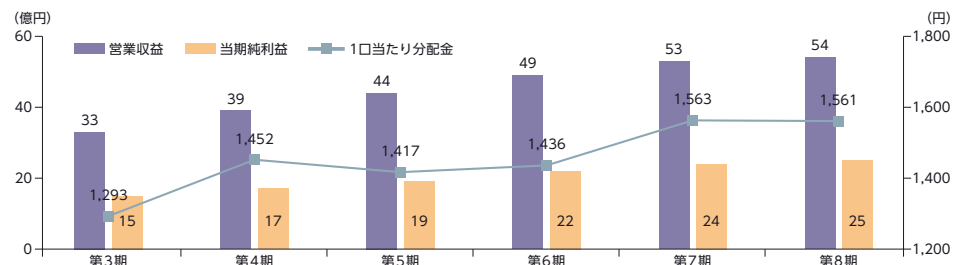
投資法人みらい 執行役員 菅沼 通夫

分配金

第8期 1口当たり確定分配金 (2020年7月14日支払開始)	1,561円
第9期 1口当たり予想分配金 ^(注) (2020年10月期)	1,380円
第10期 1口当たり予想分配金 ^(注) (2021年4月期)	1,150円

(注) 本予想は一定条件の下に算出した2020年6月15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証するものではありません。

業績推移



(注) 本投資法人は2019年4月末(第6期末)を基準日として投資口分割を実施しています。比較の観点から、それ以前の1口当たり分配金についても4分割して表示しています。

主要な経営指標

(2020年4月末時点)



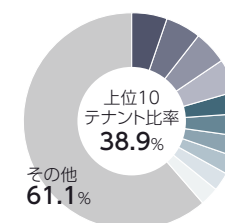
● ポートフォリオ

■ 2019年10月期末から新たに5物件を取得し資産規模を拡大

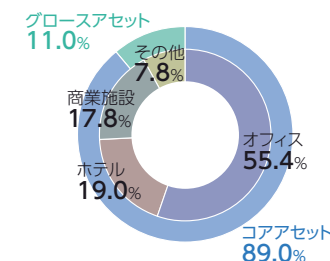
保有物件	34物件	資産規模	1,534億円	鑑定評価額合計	1,641億円
稼働率	99.8%	ポートフォリオNOI利回り	4.5% ^(注)	ポートフォリオPML	3.0%

(注) 帳簿価額ベース。第8期末実績。

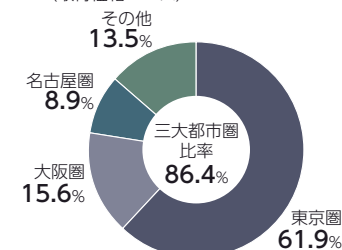
テナント比率 (賃料ベース)



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2020年4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。その他については、取得価格に基づいて算出しています。

※ポートフォリオ一覧は12ページ以降の「投資法人の運用資産の状況」をご参照ください。

財務

■ 三井物産グループの信用力によって安定した財務基盤を構築

総資産LTV	48.3%	固定負債比率	96.1%	平均借入金利／平均残存借入期間	0.53% / 4.2年
格付	日本格付研究所(JCR) A+ (ポジティブ) 格付投資情報センター(R&I) A (安定的)				



新型コロナウイルス感染症の影響と発生後の取組み

●● 新型コロナウイルス感染症による影響

- 新型コロナウイルス感染症の拡大が日本国内に広がり、旅行・出張及びイベント等の自粛や、全国的に拡大した緊急事態宣言に基づく休業要請の影響がホテル及び商業施設を中心に顕在化
- 2020年2月以降はホテルの稼働状況が大幅に低下、商業施設の一部でも休業やイベント予約の延期・キャンセル等が発生しており、テナントの収益にも一定の影響が生じている状況
- 緊急事態宣言の解除を受けて全面的に営業が再開されるも、ポストコロナにおける収益見通しについては慎重なスタンスを維持



オフィス

- テレワークが拡大する中でも解約申込は限定的であり、稼働率及び収益への影響は軽微
- 従前から継続中の賃料増額交渉や新規リーシング活動は事実上一時休止も、緊急事態宣言の終了を受けて徐々にリーシングの動きは改善しており、PM各社とポストコロナ戦略を再構築中



商業施設

- 休業要請対象の業種を中心とした営業休止、イベント対応施設での予約キャンセル・延期が発生したことで一部テナントに賃料減免対応
- オフィス混合型、スーパー・日用雑貨が中心の物販型は最低限の影響に留まる
- コト消費型で影響の大きかったTHINGS青山の今秋以降の予約状況は安定、ミ・ナールのラウンドワンも回復基調
- ミ・ナールは緊急事態宣言に伴う休業要請により一定期間休業（スーパー、ドラッグストア除く）、営業再開後は徐々に客足が戻るも、ポストコロナを見据えた大胆な店舗戦略見直しが必要



ホテル

- 2月以降の稼働状況が低下し、変動賃料の減収リスクが顕在化
- 一部の固定賃料のホテルについても、営業自粛や近隣ホテルを集約するための休業が発生し、賃料減免対応を実施
- 地方では一定の稼働率を維持した物件も存在、テレワーク浸透後も工場等への出張対応が不可欠なエリアでは比較的早期の回復を想定
- インバウンドの本格的な回復は来年以降と保守的に試算し、変動賃料は2021年4月末（第10期末）までは発生を見込んでいない

●● 1口当たり分配金の減少への対応策

新規取得物件



広島鯉城通りビル



MIキューブ 仙台クリスロード

- 2020年3月末に新たに2物件（35億円/平均償却後利回り4.8%）を取得

一部譲渡



六甲アイランドDC（持分7.55%譲渡）

- 保有物件である六甲アイランドDCの一部持分を三井物産グループによる新プロジェクトの実証ファンドに譲渡。少額譲渡で将来の収益減少を抑えながら、0.6億円の譲渡益を確保

●● 「みらいリバイバルプラン」の策定

みらいリバイバルプラン（～2021年中旬）

- 新型コロナウイルス感染症の影響により浮かび上がった3つの課題に注力
- 変動賃料の発生に合わせて1口当たり分配金水準の回復・成長に向けた足場固めを行う

1 ホテルWBF淀屋橋南 オフィスコンバージョン

新型コロナウイルス感染症の影響によりホテルオペレーターが民事再生法の適用を申請。大阪エリアの底堅いオフィス需要を背景に、ポストコロナで選好される付加価値の高い物件を目指して「**セットアップ型サービスオフィス**」へのコンバージョンを実施。

2 ミ・ナール 再リニューアル計画

取得後にラウンドワン等の目玉テナント誘致によりリニューアルオープンを果たしたが、売上改善に向けて試行錯誤する中で新型コロナウイルスが発生。ポストコロナに適應した商業施設への転換に向けて、核テナントの入替や運営体制の見直しや新たな外部パートナーとの連携を含めた「**抜本的な再生プラン**」を検討。

3 入替を含めたポートフォリオ再構築

総合型リートとしての強みを活かし、ポストコロナに適應したポートフォリオの再構築を図るべく、より**ディフェンシブ性の高いアセットタイプの組み合わせ**を意識しながら**物件入替も視野に入れて**より強固なポートフォリオを目指す。

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	第8期 自 2019年11月1日 至 2020年4月30日
営業収益 (百万円)	3,958	4,417	4,959	5,340	5,448
営業費用 (百万円)	2,050	2,295	2,427	2,623	2,583
営業利益 (百万円)	1,907	2,122	2,531	2,716	2,865
経常利益 (百万円)	1,698	1,867	2,270	2,474	2,595
当期純利益 (百万円)	1,706	1,922	2,271	2,472	2,594
総資産額 (百万円)	117,022	131,772	152,493	153,052	161,027
(対前期比) (%)	(△4.9)	(12.6)	(15.7)	(0.4)	(5.2)
純資産額 (百万円)	53,536	61,590	70,854	70,925	75,572
(対前期比) (%)	(0.5)	(15.0)	(15.0)	(0.1)	(6.6)
有利子負債額 (百万円)	57,500	64,200	74,700	74,700	77,700
出資総額 (注3) (百万円)	51,892	59,656	69,074	69,074	73,516
発行済投資口の総口数 (口)	293,750	339,210	395,410	1,581,640	1,662,240
1口当たり純資産額 (注4) (円)	182,253	181,570	44,797	44,843	45,464
分配金総額 (百万円)	1,705	1,922	2,271	2,472	2,594
1口当たり分配金 (円)	5,807	5,668	5,745	1,563	1,561
うち1口当たり利益分配金 (円)	5,807	5,668	4,501	1,481	1,561
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) (%)	1.4	1.5	1.6	1.6	1.7
自己資本利益率 (注5) (%)	3.2	3.3	3.4	3.5	3.5
期末自己資本比率 (注5) (%)	45.7	46.7	46.5	46.3	46.9
(対前期増減) (%)	(2.4)	(1.0)	(△0.3)	(△0.1)	(0.6)
配当性向 (注5) (%)	100.0	100.0	78.3	94.7	100.0

(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）。当期においては、2019年12月に公募増資、2020年1月に第三者割当増資を実施し、当期末現在において、発行済投資口の総口数は1,662,240口、保有物件は34物件（取得価格合計153,457百万円）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、雇用・所得環境の改善が続く中で緩やかな回復基調で推移したものの、新型コロナウイルス感染症の影響により、足元で大幅に下押しされ厳しい状況にあります。オフィス賃貸市場においては、好調な企業業績を背景に根強い拡張ニーズが観測されており、空室率が歴史的な低水準で推移する中、賃料水準の上昇傾向が続いていました。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の発生・拡大により、足元では既に経済への影響が始まっており、先行きが不透明な状況となっています。

ホテル及び商業施設の分野においても、新型コロナウイルス感染症の発生・拡大により、2月以降のホテル稼働率低下や、イベント対応施設における多数の予約キャンセル及び延期申込の発生等の影響が顕在化し、商業施設では緊急事態宣言による店舗休業もあり、今後の回復は新型コロナウイルス感染症の状況に大きく影響されるものと予想され、こちらも不透明な状況が続きました。

このような環境の下、本投資法人は、2019年12月25日に「マイスクエアビル（取得価格2,800百万円）」、2020年1月9日に「THINGS青山（取得価格2,912百万円）」及び「東京衛生学園専門学校（取得価格3,900百万円）」、2020年3月31日に「広島鯉城通りビル（取得価格2,250百万円）」及び「MIキューブ仙台クリスロード（取得価格1,330百万円）」を取得しました。

また、2019年11月29日に「MIUMIU神戸」の準共有持分の33%（譲渡価格2,805百万円）、2020年4月28日に「六甲アイランドDC」の準共有持分の7.55%（譲渡価格717百万円）を譲渡した結果、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153,457百万円、総賃貸可能面積は276,520.76㎡、稼働率は99.8%となりました。

③資金調達の概要

当期において、2019年12月24日に公募による新投資口の発行（76,500口）により4,215百万円、2020年1月21日に第三者割当による新投資口の発行（4,100口）により225百万円を調達しました。この結果、当期末時点での出資総額は73,516百万円、発行済投資口の総口数は1,662,240口となりました。

また、不動産信託受益権2物件の取得資金に充当するため、2020年3月31日付でコミットメントラインに基づく短期借入金3,000百万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77,700百万円（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1,500百万円、長期借入金72,200百万円、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は無し）。

I. 資産運用報告

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5,448百万円、営業利益2,865百万円、経常利益2,595百万円、当期純利益2,594百万円を計上しました。

当期の利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、本投資法人の規約に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額的全額である2,594,756,640円を分配することとしました。以上の結果、当期の投資口1口当たりの利益分配金（利益超過分配金は含みません。）は1,561円となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降2020年4月30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）
2019年12月24日	公募増資	76,500	1,658,140	4,215,609	73,290,155	（注9）
2020年1月21日	第三者割当増資	4,100	1,662,240	225,934	73,516,089	（注10）

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

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

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

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

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

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

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

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

（注9）1口当たり発行価格57,037円（発行価額55,106円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。

（注10）1口当たり発行価額55,106円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

【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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自 2017年11月 1 日 至 2018年 4月30日	自 2018年 5月 1 日 至 2018年10月31日	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 2019年11月 1 日 至 2020年 4月30日
最高（円）	189,300円	198,100円	201,600円 □48,950円	66,800円	63,800円
最低（円）	165,900円	176,200円	177,700円 □48,200円	48,350円	28,160円

（注）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的全額である2,594,756,640円を分配することとしました。

期 別		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		自 2017年11月 1 日 至 2018年 4月30日	自 2018年 5月 1 日 至 2018年10月31日	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 2019年11月 1 日 至 2020年 4月30日
当期末処分利益	(千円)	1,825,457	1,984,191	2,271,690	2,964,824	3,216,858
利益留保額	(千円)	61,782	155	491,949	622,416	539,082
金銭の分配金総額	(千円)	1,705,806	1,922,642	2,271,630	2,472,103	2,594,756
(1口当たり分配金)	(円)	(5,807)	(5,668)	(5,745)	(1,563)	(1,561)
うち利益分配金総額	(千円)	1,705,806	1,922,642	1,779,740	2,342,408	2,594,756
(1口当たり利益分配金)	(円)	(5,807)	(5,668)	(4,501)	(1,481)	(1,561)
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、新型コロナウイルス感染症の企業業績への影響や在宅勤務体制の定着度合いにより賃料水準やオフィス床需要が変化する可能性があり、今後の動向を慎重に注視する必要があると考えています。ホテル及び商業施設では、一部のアセットでテナントの業績に賃料が連動する契約が含まれており、特にホテルは影響が避けられない状況です。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ており、1口当たり分配金水準への影響を最大限に配慮しつつ、金融庁の「賃料の支払いに係る事業者等への配慮について（要請）」を踏まえた対応を行っています。本投資法人の有利子負債調達は、ほぼ全て長期化・固定化を行っており、金融環境の変化や金利変動が業績に与える影響は軽微と認識しています。2020年10月期（第9期）中に返済期限を迎える短期借入金3,000百万円については、借り換え等による長期固定化を検討しており、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、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の組入れなどの具体的施策を実行しました。今後は、先行き不透明な状況下、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。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	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)	第8期 (2020年4月30日)
発行可能投資口総口数 (口)	5,000,000	5,000,000	5,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	293,750	339,210	395,410	1,581,640	1,662,240
出資総額 (百万円)	51,892	59,656	69,074	69,074	73,516
投資主数 (人)	16,450	18,256	20,075	22,351	29,020

(2) 投資口に関する事項

2020年4月30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)	229,584	13.81
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	147,479	8.87
野村信託銀行株式会社 (投信口)	81,631	4.91
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	34,232	2.06
株式会社八十二銀行	27,469	1.65
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	25,391	1.53
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	1.20
株式会社イデラ キャピタルマネジメント	20,000	1.20
石原 昌幸	18,609	1.12
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	12,258	0.74
合 計	616,653	37.10

I. 資産運用報告

(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	ヴァンダーファルケ法律事務所 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	－	12,800

(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。
(注3) 会計監査人の報酬には、コンフォートレター作成業務に係る報酬（3,000千円）が含まれています。

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

2020年4月30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
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

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7期 2019年10月31日現在		第8期 2020年4月30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	80,776	52.8	86,037	53.4
	商業施設	25,714	16.8	27,877	17.3
	ホテル	29,537	19.3	29,478	18.3
	インダストリアル	8,641	5.6	7,936	4.9
	教育施設	－	－	4,061	2.5
信託不動産 合計		144,669	94.5	155,391	96.5
預金・その他の資産		8,382	5.5	5,635	3.5
資産総額計		153,052	100.0	161,027	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

2020年4月30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	23,685	22,737.07	22,737.07	100.0	19.1	オフィス
品川シーサイドパークタワー	20,134	22,205.78	22,205.78	100.0	14.3	オフィス
東京フロントテラス	10,725	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	9,916	5,774.45	5,774.45	100.0	5.0	オフィス
イオン葛西店	9,416	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	9,000	11,625.38	11,625.38	100.0	5.9	オフィス
六甲アイランドDC	7,936	15,563.37	15,563.37	100.0	非開示 （注4）	インダストリアル
ミ・ナール	5,057	72,944.41	72,944.41	100.0	10.1	商業施設
東京衛生学園専門学校	4,061	4,220.46	4,220.46	100.0	非開示 （注4）	教育施設
スマイルホテル那覇シティリゾート	4,033	9,698.44	9,698.44	100.0	1.5	ホテル
合 計	103,968	202,800.75	202,800.75	100.0	75.0	

(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・ナール」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・ナール」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。

I. 資産運用報告

(3) 不動産等組入資産明細

2020年4月30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12番4号	信託受益権	22,205.78	20,134	22,126
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	23,685	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	9,916	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	10,725	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	4,008	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	1,567	1,610
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	9,000	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	1,743	1,800
マイスクエアビル	東京都港区麻布十番 二丁目10番3号	信託受益権	1,795.74	2,914	2,930
広島鯉城通りビル	広島県広島市中区大手町 三丁目1番9号	信託受益権	3,611.85	2,340	2,450
MIUMIU神戸	兵庫県神戸市中央区 明石町18番1	信託受益権	332.13	2,614	2,790
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	1,701.55	3,392	4,820
THINGS青山	東京都港区南青山 四丁目10番15号	信託受益権	997.62	2,954	3,240
MIキューブ仙台クリスロード	宮城県仙台市青葉区中央 二丁目2番30号	信託受益権	1,023.76	1,382	1,450
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	9,416	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	3,060	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	2,196	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	1,967	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	1,258	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	1,256	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	1,092	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	1,024	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	878	963
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	1,897	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	827	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	646	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	3,841	4,140

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)
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	4,033	4,040
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	3,822	3,770
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	2,977	3,020
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	1,757	1,580
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	5,057	5,010
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	15,563.37	7,936	8,360
東京衛生学園専門学校	東京都大田区大森北 四丁目1番1号	信託受益権	4,220.46	4,061	4,250
合 計			276,520.76	155,391	164,149

(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7期 (2019年5月1日～2019年10月31日)				第8期 (2019年11月1日～2020年4月30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	739	14.9	23	100.0	711	14.3
川崎テックセンター	26	100.0	947	19.0	26	100.0	950	19.1
新宿イーストサイド スクエア	39	100.0	234	4.7	40	100.0	247	5.0
東京フロントテラス	22	100.0	333	6.7	23	100.0	331	6.7
ヒルコート東新宿	7	100.0	106	2.1	6	94.1	114	2.3
日宝本町ビル	39	97.3	54	1.1	41	100.0	55	1.1
MIテラス名古屋伏見	9	100.0	299	6.0	9	100.0	292	5.9
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)
マイスクエアビル	—	—	—	—	9	100.0	45	0.9
広島鯉城通りビル	—	—	—	—	12	87.7	12	0.2
MIUMIU神戸	1	100.0	130	2.6	1	100.0	70	1.4
渋谷ワールドイースト ビル	8	100.0	107	2.2	8	100.0	107	2.2
THINGS青山	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MIキューブ仙台クリスロ ード	—	—	—	—	3	100.0	4	0.1
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)

I. 資産運用報告

不動産等の名称	第7期 (2019年5月1日～2019年10月31日)				第8期 (2019年11月1日～2020年4月30日)			
	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注1) (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1) (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 (%)
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	74	1.5	2	100.0	85	1.7
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
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	126	2.5	1	100.0	74	1.5
スマイルホテル博多駅前	1	100.0	76	1.5	1	100.0	46	0.9
スマイルホテル名古屋栄	1	100.0	57	1.2	1	100.0	55	1.1
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・ナーラ	1	100.0	539	10.8	1	100.0	499	10.1
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)
東京衛生学園専門学校	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
合 計	196	100.0	4,975	100.0	225	99.8	4,968	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。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2020年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び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	△538,694

(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10月期の改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定時期	工事予定金額 (千円)		
			総 額	当期支払額	既支払総額
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	エレベーター更新工事、 事務所化工事等	自 2020年 3 月 至 2020年10月	231,894	—	—
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	区画改修工事等	自 2020年 5 月 至 2020年10月	106,082	—	—
ヒルコート東新宿 (東京都新宿区)	1階貸室用途変更工事等	自 2020年 4 月 至 2020年 9 月	43,506	—	—
イオン葛西店 (東京都江戸川区)	衛生設備工事、屋上屋根防水工 事等	自 2020年 5 月 至 2020年10月	39,912	—	—
スマイルホテル那覇シティリゾ ート(沖縄県那覇市)	客室改修工事等	自 2020年 5 月 至 2020年10月	36,552	—	—
その他	—	—	158,271	—	—
合 計			616,218	—	—

I. 資産運用報告

(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589,363千円であり、当期の費用に区分された修繕費75,188千円と合わせて、合計664,552千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)	空調設備工事等 (注)	自 2019年 8 月 至 2020年 4 月	141,357
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	区画改修工事等	自 2019年10月 至 2020年 4 月	130,445
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12月 至 2020年 4 月	58,395
渋谷ワールドイーストビル (東京都渋谷区)	屋上看板設置工事及び壁面ビジョン設置工事等	自 2019年12月 至 2020年 4 月	58,245
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 (注)	自 2019年10月 至 2020年 4 月	56,909
東京フロントテラス (東京都品川区)	電気設備工事等	自 2019年12月 至 2020年 4 月	37,500
伊勢シティホテルアネックス (三重県伊勢市)	照明機器工事及び給排水設備工事等 (注)	自 2019年10月 至 2020年 4 月	35,818
その他	—	—	70,690
合 計			589,363

(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7期 自 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日	第8期 自 2019年11月 1 日 至 2020年 4 月30日
資産運用報酬 (注)	424,458	421,995
資産保管手数料	7,249	7,749
一般事務委託手数料	16,487	15,847
役員報酬	3,696	3,696
その他費用	60,186	60,385
合 計	512,078	509,674

(注) 資産運用報酬には、上記金額のほか、物件譲渡に係る報酬が第7期に24,650千円、第8期に35,222千円あり、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8期に131,920千円あります。

(2) 借入状況

2020年4月30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
短期 借入金	株式会社みずほ銀行	2020年 3 月31日	－	3,000	0.58000%	2020年 9 月30日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	小 計		－	3,000					
1 予借 年定入 内の金 返長 済期	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 6 月 1 日	－	1,500	0.31000%	2021年 4 月30日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	小 計		－	1,500					
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	－	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	72,200				
合 計			73,700	76,700					

(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。

I. 資産運用報告

(3) 投資法人債

2020年4月30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	用途	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33.0%）	－	－	2019年11月29日	2,805	2,271	418
マイスクエアビル	2019年12月25日	2,800	－	－	－	－
THINGS青山	2020年1月9日	2,912	－	－	－	－
東京衛生学園専門学校	2020年1月9日	3,900	－	－	－	－
広島鯉城通りビル	2020年3月31日	2,250	－	－	－	－
MIキューブ仙台クリスロード	2020年3月31日	1,330	－	－	－	－
六甲アイランドDC（準共有持分7.55%）	－	－	2020年4月28日	717	648	61
合 計	－	13,192	－	3,522	2,919	480

(注1) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は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)	鑑定評価 機関	価格時点
取得	マイスクエアビル	2019年 12月25日	不動産信託 受益権	2,800	2,930	大和不動産鑑定 株式会社	2019年 10月31日
	THINGS青山	2020年 1月9日	不動産信託 受益権	2,912	3,260	大和不動産鑑定 株式会社	2019年 8月1日
	東京衛生学園専門学校	2020年 1月9日	不動産信託 受益権	3,900	4,210	大和不動産鑑定 株式会社	2019年 10月31日
	広島鯉城通りビル	2020年 3月31日	不動産信託 受益権	2,250	2,450	大和不動産鑑定 株式会社	2020年 2月29日
	MIキューブ仙台クリスロード	2020年 3月31日	不動産信託 受益権	1,330	1,450	大和不動産鑑定 株式会社	2020年 2月29日
譲渡	MIUMIU神戸（準共有持分33.0%）	2019年 11月29日	不動産信託 受益権	2,805	2,432 (注3)	大和不動産鑑定 株式会社	2019年 4月30日
	六甲アイランドDC（準共有持分7.55%）	2020年 4月28日	不動産信託 受益権	717	682 (注3)	日本ヴァリュア ーズ株式会社	2019年 10月31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) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は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。

(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。

I. 資産運用報告

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

該当事項はありません。

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12月18日	新投資口引受契約等の締結	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しについて、野村證券株式会社、SMBG日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と本投資法人との間で新投資口引受契約証書を締結しました。

(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10月31日)	当期 (2020年4月30日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		5,224,988		2,391,497
信託現金及び信託預金		2,254,162		2,395,379
営業未収入金		168,347		130,333
前払費用		133,261		135,042
未収消費税等		—		45,340
その他		29,115		16,437
流動資産合計		7,809,875		5,114,029
固定資産				
有形固定資産				
信託建物	※1	33,431,570	※1	35,103,711
減価償却累計額		△2,435,935		△2,983,575
信託建物（純額）		30,995,635		32,120,136
信託構築物		330,926		323,059
減価償却累計額		△40,700		△47,661
信託構築物（純額）		290,225		275,397
信託機械及び装置		186,700		196,670
減価償却累計額		△33,624		△41,557
信託機械及び装置（純額）		153,076		155,112
信託工具、器具及び備品	※1	49,122	※1	104,086
減価償却累計額		△6,671		△13,046
信託工具、器具及び備品（純額）		42,450		91,039
信託土地		113,188,335		122,749,670
信託建設仮勘定		16,026		—
有形固定資産合計		144,685,750		155,391,357
無形固定資産				
ソフトウェア		2,544		13,436
その他		231		231
無形固定資産合計		2,775		13,668
投資その他の資産				
長期前払費用		474,487		429,128
繰延税金資産		31		5
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		543,689		498,304
固定資産合計		145,232,216		155,903,330
繰延資産				
投資法人債発行費		10,581		9,970
繰延資産合計		10,581		9,970
資産合計		153,052,672		161,027,331

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	383,424	345,955
未払分配金	13,999	15,518
短期借入金	－	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	－	1,500,000
未払金	474,853	487,885
未払費用	1,043	1,090
未払法人税等	1,254	705
未払消費税等	260,806	－
前受金	596,402	625,664
預り金	1,393	14,637
その他	－	160
流動負債合計	1,733,177	5,991,618
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	73,700,000	72,200,000
信託預り敷金及び保証金	5,072,014	5,724,349
デリバティブ債務	621,759	538,694
固定負債合計	80,393,774	79,463,043
負債合計	82,126,951	85,454,662
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	69,074,546	73,516,089
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※4 △491,890	※4 △621,584
出資総額控除額合計	△491,890	△621,584
出資総額（純額）	68,582,656	72,894,505
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,964,824	3,216,858
剰余金合計	2,964,824	3,216,858
投資主資本合計	71,547,480	76,111,363
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△621,759	△538,694
評価・換算差額等合計	△621,759	△538,694
純資産合計	※3 70,925,721	※3 75,572,668
負債純資産合計	153,052,672	161,027,331

Ⅲ. 損益計算書

	前期（ご参考）		当期	
	自 2019年5月1日 至 2019年10月31日		自 2019年11月1日 至 2020年4月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,070,802	※1	4,140,742
その他賃貸事業収入	※1	904,900	※1	827,653
不動産等売却益	※2	364,441	※2	480,199
営業収益合計		5,340,144		5,448,595
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,111,171	※1	2,073,651
資産運用報酬		424,458		421,995
資産保管手数料		7,249		7,749
一般事務委託手数料		16,487		15,847
役員報酬		3,696		3,696
その他営業費用		60,186		60,385
営業費用合計		2,623,249		2,583,326
営業利益		2,716,895		2,865,268
営業外収益				
受取利息		22		34
還付加算金		478		—
営業外収益合計		501		34
営業外費用				
支払利息		196,683		196,023
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		42,789		41,796
投資口交付費		—		25,492
その他		—		3,000
営業外費用合計		243,283		270,123
経常利益		2,474,113		2,595,179
特別利益				
補助金収入		942		26,747
特別利益合計		942		26,747
特別損失				
固定資産圧縮損	※3	942	※3	26,747
特別損失合計		942		26,747
税引前当期純利益		2,474,113		2,595,179
法人税、住民税及び事業税		1,258		710
法人税等調整額		△20		26
法人税等合計		1,237		737
当期純利益		2,472,875		2,594,442
前期繰越利益		491,949		622,416
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,964,824		3,216,858

(単位：千円)

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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				剰余金		投資主 資本合計
	出資総額	一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計	出資総額 (純額)	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	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

当期（自 2019年11月1日 至 2020年4月30日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主 資本合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計				
当期首残高	69,074,546	△491,890	△491,890	68,582,656	2,964,824	2,964,824	71,547,480
当期変動額							
新投資口の発行	4,441,543			4,441,543			4,441,543
剰余金の配当					△2,342,408	△2,342,408	△2,342,408
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配		△129,694	△129,694	△129,694			△129,694
当期純利益					2,594,442	2,594,442	2,594,442
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	4,441,543	△129,694	△129,694	4,311,849	252,033	252,033	4,563,882
当期末残高	※1 73,516,089	△621,584	△621,584	72,894,505	3,216,858	3,216,858	76,111,363

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

V. 注記表

【継続企業の前提に関する注記】

前期(ご参考) 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	当期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日
該当事項はありません。	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 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	当期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～65年 構築物 2～40年 機械及び装置 5～29年 工具、器具及び備品 4～15年 (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。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～65年 構築物 2～40年 機械及び装置 5～29年 工具、器具及び備品 4～15年 (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。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(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。	(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。 (2) 投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	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。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。	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。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22,631千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (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 (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。 (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。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (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 (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。 (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。

項 目	前期(ご参考) 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	当期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30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	(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 (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。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (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。

【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10月31日)	当期 (2020年4月30日)
信託建物	176,495	203,242
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10月31日)	当期 (2020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	－	3,000,000
当期末未実行枠残高	3,000,000	－

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期（ご参考） (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
50,000	50,000

※4. 一時差異等調整引当額

前期（ご参考）（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。

当期（自 2019年11月1日 至 2020年4月30日）

1 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
繰延ヘッジ 損益	金利スワップ 評価損の発生	491,890	491,890	129,694	－	621,584	－

2 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日	当期 自 2019年11月 1 日 至 2020年 4 月30日
※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 賃貸事業収入 賃料収入 3,909,649 地代収入 3,644 共益費収入 157,509 計 4,070,802 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 609,953 その他賃貸収入 294,946 計 904,900 不動産賃貸事業収入合計 4,975,703 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 336,353 水道光熱費 517,513 公租公課 400,204 修繕費 36,436 減価償却費 563,746 その他賃貸事業費用 256,916 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) 2,864,531	※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 賃貸事業収入 賃料収入 3,973,781 地代収入 3,644 共益費収入 163,316 計 4,140,742 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 526,687 その他賃貸収入 300,965 計 827,653 不動産賃貸事業収入合計 4,968,395 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 344,767 水道光熱費 405,434 公租公課 387,714 修繕費 75,188 減価償却費 589,646 その他賃貸事業費用 270,900 不動産賃貸事業費用合計 2,073,651 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,894,743
※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) MIUMIU神戸（準共有持分29.0%） 不動産等売却収入 2,465,000 不動産等売却原価 1,997,714 その他売却費用 102,843 不動産等売却益 364,441	※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) MIUMIU神戸（準共有持分33.0%） 不動産等売却収入 2,805,000 不動産等売却原価 2,271,742 その他売却費用 114,315 不動産等売却益 418,941 六甲アイランドDC（準共有持分7.55%） 不動産等売却収入 717,250 不動産等売却原価 648,148 その他売却費用 7,843 不動産等売却益 61,258
※3 固定資産圧縮損の内訳 固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより、新たに取得した有形固定資産の取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。 (単位：千円) 信託建物 942 合計 942	※3 固定資産圧縮損の内訳 固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより、新たに取得した有形固定資産の取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。 (単位：千円) 信託建物 26,747 合計 26,747

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 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日	当期 自 2019年11月 1 日 至 2020年 4 月30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 20,000,000口 発行済投資口の総口数 1,581,640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 1,662,240口

【税効果会計に関する注記】

前期（ご参考） 2019年10月31日	当期 2020年4月30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 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	繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 5 繰延ヘッジ損益 169,473 繰延税金資産小計 169,478 評価性引当額 △169,473 繰延税金資産合計 5 繰延税金資産の純額 5
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 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	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 31.46 支払分配金の損金算入額 △31.45 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03

【金融商品に関する注記】

前期（ご参考）（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。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

当期(自 2019年11月1日 至 2020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。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

2020年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

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

(※) 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) 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
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	△538,694

- (※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（※）	5,724,349

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

(注3) 金銭債権の決算日（2020年4月30日）後の償還予定額 (単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	2,391,497
信託現金及び信託預金	2,395,379
合 計	4,786,877

(注4) 投資法人債及び借入金の決算日（2020年4月30日）後の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	3,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	－	1,000,000
長期借入金	1,500,000	11,500,000	7,000,000	18,500,000	8,500,000	26,700,000
合 計	4,500,000	11,500,000	7,000,000	18,500,000	8,500,000	27,700,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（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。

当期（自 2019年11月1日 至 2020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、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、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	
144,669,723	10,721,634	155,391,357	164,149,400

- (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（13,668,223千円）、主な減少額は不動産信託受益権準共有持分2件の売却（2,919,891千円）及び減価償却費（589,314千円）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2020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。

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 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	－	長期借入金	14,500,000
				支払利息	41,785	未払費用	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。

当期（自 2019年11月1日 至 2020年4月30日）

属 性	会社等の名称 又は氏名	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	－	長期借入金	14,500,000
				支払利息	41,240	未払費用	226

(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 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日		当期 自 2019年11月 1 日 至 2020年 4 月30日	
1口当たり純資産額	44,843円	1口当たり純資産額	45,464円
1口当たり当期純利益	1,563円	1口当たり当期純利益	1,583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（1,581,640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。		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（1,638,137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) 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 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日		当期 自 2019年11月 1 日 至 2020年 4 月30日	
当期純利益（千円）	2,472,875	当期純利益（千円）	2,594,442
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）	2,472,875	普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,594,442
期中平均投資口数（口）	1,581,640	期中平均投資口数（口）	1,638,137

V. 注記表

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（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がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

当期（自 2019年11月1日 至 2020年4月30日）

該当事項はありません。

【一時差異等調整引当額の引当て及び戻入に関する注記】

前期（ご参考） 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	当期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30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する予定です。	金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの時価の変動額に対応する一時差異等調整引当額83,018千円を戻し入れています。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する予定です。

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	当期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	2,964,824,965	3,216,858,295
II 利益超過分配金加算額	129,694,480	—
うち一時差異等調整引当額	129,694,480	—
III 出資総額組入額	—	83,018,760
うち一時差異等調整引当額戻入額	—	83,018,760
IV 分配金の額	2,472,103,320	2,594,756,640
（投資口1口当たり分配金の額）	(1,563)	(1,561)
うち利益分配金	2,342,408,840	2,594,756,640
（うち1口当たり利益分配金）	(1,481)	(1,561)
うち一時差異等調整引当額	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））	(82)	(—)
V 次期繰越利益	622,416,125	539,082,895

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、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。	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、かかる方針により、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の全額である2,594,756,640円を分配することとしました。
------------	---	---

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2020年6月15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

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

柴田 憲一 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

井上 裕人 

監査意見

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11月1日から2020年4月30日までの第8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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
 - ・計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
 - ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
 - ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
 - ・計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- 監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。
- 監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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 自 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日	当期 自 2019年11月 1 日 至 2020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	2,474,113	2,595,179	
減価償却費	564,066	590,743	
投資法人債発行費償却	610	610	
投資口交付費	－	25,492	
受取利息	△22	△34	
支払利息	199,883	199,223	
固定資産圧縮損	942	26,747	
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,655	38,014	
前払費用の増減額（△は増加）	△12,230	△1,780	
未収消費税等の増減額（△は増加）	230,350	△45,340	
営業未払金の増減額（△は減少）	74,580	△120,663	
未払金の増減額（△は減少）	64,994	13,032	
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）	△11,558	29,262	
長期前払費用の増減額（△は増加）	△109,576	45,358	
信託有形固定資産の売却による減少額	1,997,714	2,919,891	
その他	△28,200	27,381	
小 計	5,703,817	6,082,313	
利息の受取額	22	34	
利息の支払額	△204,158	△199,175	
法人税等の支払額	△842	△1,259	
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,498,838	5,881,912	
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	△304,383	△14,159,666	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△115,836	△117,377	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	117,625	769,711	
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	△1,320	△12,321	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△303,915	△13,519,653	
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	－	3,000,000	
投資口の発行による収入	－	4,416,050	
分配金の支払額	△2,271,097	△2,470,583	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,271,097	4,945,467	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,923,825	△2,692,274	
現金及び現金同等物の期首残高	4,373,227	7,297,053	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,297,053	※1 4,604,778	

【重要な会計方針に係る事項関係】（参考情報）

項 目	前期 自 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日	当期 自 2019年11月 1 日 至 2020年 4 月30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 自 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日	当期 自 2019年11月 1 日 至 2020年 4 月30日
現金及び預金	5,224,988	2,391,497
信託現金及び信託預金	2,254,162	2,395,379
使途制限付信託預金（注）	△182,097	△182,098
現金及び現金同等物	7,297,053	4,604,778

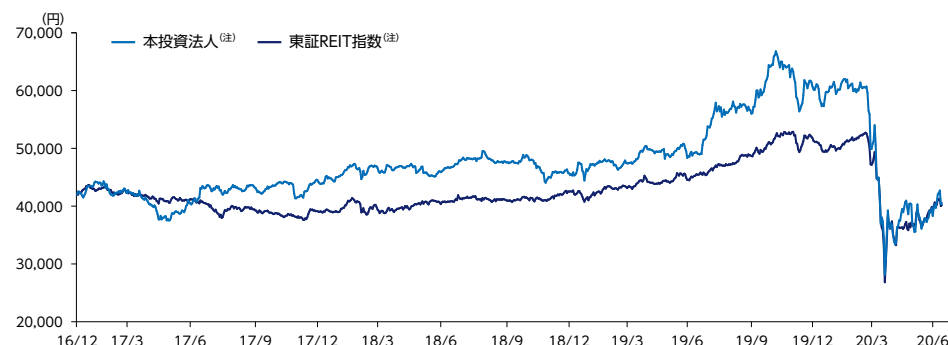
（注）テナントから預かっている敷金の返還等のために留保されている信託預金です。

投資主インフォメーション

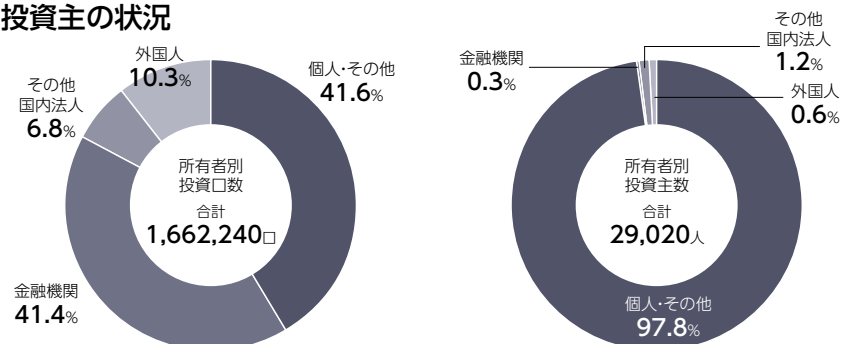
IRカレンダー

4月	5月	6月	7月	8月	9月
決算月		4月期 決算発表	4月期 分配金 支払開始		
4月30日		6月15日	7月14日		
10月	11月	12月	1月	2月	3月
決算月		10月期 決算発表	10月期 分配金 支払開始		
10月31日		12月中旬	1月中旬		

投資口価格の推移



投資主の状況



投資主メモ



決算期日	毎年4月末日・10月末日
投資主総会	原則として2年に1回開催
同議決権行使投資主確定日	投資主総会直前の決算期日 (ただし、必要があるときは、あらかじめ公告して定められた日)
分配金支払確定基準日	毎年4月末日・10月末日
投資主名簿管理人及び 特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
連絡先	〒100-8233 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 受付フリーダイヤル:0120-782-031
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3476)
公告掲載新聞	日本経済新聞

住所等の変更手続きについて

投資主様の口座のある証券会社にお申し出ください。なお、証券会社等に口座がないため特別口座を開設されました投資主様は、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社にお申し出ください。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受け取り期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお申し出ください。また、今後の分配金について振込指定の手続きをご希望の方で、一般口座で保有されている投資主様はお取引証券会社へ、特別口座で保有されている投資主様は三井住友信託銀行株式会社へご連絡ください。なお、分配金は、本投資法人規約の規定により支払い開始の日から満3年を経過してもお受け取りがない場合は、以降お支払いができなくなりますので、お早めにお受け取りください。

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届いただく必要があります。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記録し、税務署へ提出いたします。

支払調書

分配金に関する支払調書*

*正式名称: 配当、剰余金の分配、金銭の分配及び基金利息の支払調書

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様▶お取引の証券会社までお問い合わせください。
証券会社とのお取引がない投資主様▶下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 **0120-782-031** (フリーダイヤル)