

## 2020年4月期 決算短信 (REIT)

2020年6月15日

不動産投資信託証券発行者名 投資法人みらい 上場取引所 東  
 コード番号 3476 U R L <https://3476.jp>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 菅沼 通夫

資産運用会社名 三井物産・イデラパートナーズ株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 菅沼 通夫  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役CFO兼業務部長 (氏名) 卓地 伸晃  
 TEL 03-6632-5950

有価証券報告書提出予定日 2020年7月31日 分配金支払開始予定日 2020年7月14日

決算補足説明資料作成の有無：有

決算説明会開催の有無：無（新型コロナウイルス感染拡大防止のため中止。別途決算説明動画を配信予定。）

(百万円未満切捨て)

## 1. 2020年4月期の運用、資産の状況 (2019年11月1日～2020年4月30日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年4月期	5,448	2.0	2,865	5.5	2,595	4.9	2,594	4.9
2019年10月期	5,340	7.7	2,716	7.3	2,474	9.0	2,472	8.9

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年4月期	1,583	3.5	1.7	47.6
2019年10月期	1,563	3.5	1.6	46.3

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(2019年10月期 1,581,640口、2020年4月期 1,638,137口)で除することにより算定しています。

## (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含 まない)	分配金総額 (利益超過 分配金は含 まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過 分配金を 含む)	配当性向	純資産配当 率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円		
2020年4月期	1,561	2,594	—	—	1,561	2,594	100.0	3.5
2019年10月期	1,481	2,342	82	129	1,563	2,472	94.7	3.3

(注1) 2019年10月期の1口当たり利益超過分配金82円のうち、一時差異等調整引当額は82円です。税法上の出資等減少分配はありません。

(注2) 2019年10月期の分配金総額(利益超過分配金を含む)は、当期末の純資産から出資総額を控除して算定した分配金(利益超過分配金は含まない)及び繰延ヘッジ損失の当期変動額に相当する額として算定した一時差異等調整引当額に係る分配金(利益超過分配金)を合計した金額になります。

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

なお、2019年10月期の配当性向を、配当性向=分配金総額(利益超過分配金を含む)÷当期純利益×100で算出すると100.0%になります。

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

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年4月期	161,027	75,572	46.9	45,464
2019年10月期	153,052	70,925	46.3	44,843

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年4月期	5,881	△13,519	4,945	4,604
2019年10月期	5,498	△303	△2,271	7,297

2. 2020年10月期の運用状況の予想（2020年5月1日～2020年10月31日）及び2021年4月期の運用状況の予想（2020年11月1日～2021年4月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年10月期	5,364	△1.5	2,544	△11.2	2,295	△11.6	2,294	△11.6	1,380	—
2021年4月期	4,843	△9.7	2,165	△14.9	1,912	△16.7	1,911	△16.7	1,150	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）

2020年10月期：予想期末発行済投資口の総口数 1,662,240口 1口当たり予想当期純利益 1,380円

2021年4月期：予想期末発行済投資口の総口数 1,662,240口 1口当たり予想当期純利益 1,150円

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

（2）発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2020年4月期	1,662,240口	2019年10月期	1,581,640口
2020年4月期	—口	2019年10月期	—口

② 期末自己投資口数

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述等は、投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、後記7ページ「2020年10月期及び2021年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

## 目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	3
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 追加情報	17
(9) 財務諸表に関する注記事項	17
(10) 発行済投資口数の総口数の増減	28
3. 参考情報	29
(1) 投資状況	29
(2) 投資資産	30

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ①当期の概況

#### A. 投資法人の主な推移

投資法人みらいは、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、三井物産・イデラパートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が設立企画人となり、2015年12月4日に出資金150百万円（750口）で設立され、2016年12月16日に株式会社東京証券取引所 不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 3476）。当期においては、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。

#### B. 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、足下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めており、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。

#### C. 資金調達の概要

本投資法人は、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）。

#### D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益5,448百万円、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の全額である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。

## ②次期の見通し

### A. 今後のポートフォリオ運用環境

オフィス賃貸市場は、新型コロナウイルス感染症の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。

### B. 対処すべき課題と今後の運用方針

本投資法人は、これまで1口当たり分配金の持続的成長とポートフォリオの戦略的運用に基づく投資主価値の向上を目指し、戦略的な物件入替えや収益性の高いグロースアセット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。

## ③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## (2) 投資リスク

新型コロナウイルス感染症拡大及び2020年4月1日施行の「民法の一部を改正する法律(平成29年法律第44号)」による民法改正に伴い、最近の有価証券報告書(2020年1月30日提出)における「投資リスク/(1)リスク要因」のうち「① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク/(ロ)市場価格変動に関するリスク」、「③ 投資法人の運用資産:原資産である不動産特有のリスク/(ロ)不動産の瑕疵に関するリスク、(ニ)費用に関するリスク、(ホ)専門家報告書等に関するリスク、(ノ)ホテルに関するリスク a. ホテルの賃借人等が行うホテル営業に関するリスク、(ク)不動産の売却に伴う責任に関するリスク」及び「④ 投資法人の運用資産:信託の受益権特有のリスク/(ロ)信託受益権の流動性に関するリスク」については本日現在、以下のとおりとなっています。変更となった箇所は下線で示しています。

### ① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

#### (ロ) 市場価格変動に関するリスク

近時、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大し、業務の停滞や経済活動への悪影響が多方面に生じています。そうした中でも、特に商業施設及びホテルの用途については、新型コロナウイルス感染症の拡大から、日本経済全体のみならず、世界経済が悪影響を受け、直ちに収益に悪影響を及ぼすとの懸念から株式市場での株価の下落圧力が掛かっており、本投資法人は一部において商業施設及びホテルを保有することから、本投資口もその例外ではありません。今後の影響の拡大や長期化の懸念が広がる中、更に市場全体が悪影響を受けるおそれがあります。

さらに、本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化、市場環境や将来的な景気動向、内外の投資家による本投資口に関する売買高、他の金融商品との比較、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等によって影響を受けることがあります。

また、本投資法人は、不動産等資産を主な投資対象としており、本投資口の市場価格は、不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることがあります。

加えて、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行又は新投資口予約権の無償割当てにより行われる場合には、本投資口1口当たりの分配金・純資産額が希薄化することがあります。

これらの事象により、またそれ以外の状況のため、市場での本投資口の需給バランスが影響を受け、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。

また、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。

③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

(ロ) 不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また当該不動産が通常有すべき性状を欠く状態又は当事者間の契約において通常若しくは特別に予定された品質や性状等を欠く状態（以下そのような状態を「契約不適合」といいます。）となっている可能性があります。かかる瑕疵又は契約不適合には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関して、当事者間の契約において通常若しくは特別に予定されていなかったような欠陥や瑕疵等が存在する場合があります。ほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵又は契約不適合とされることもあり得ます。権利に関しては、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明したりする可能性があります。これらの欠陥や瑕疵又は契約不適合等により、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、不動産については、一般的に、建物の施工を受託した建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合があるほか、免震装置、制震装置その他の建築資材の強度・機能等の不具合や基準不適合である場合がないとの保証はありません。本投資法人が取得した不動産に、これらの問題が存在する場合、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

本資産運用会社が不動産等の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産等について専門業者からエンジニアリングレポートを取得するとともに、原則として当該不動産等の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得しています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はありませんし、エンジニアリングレポートで指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵又は契約不適合等が判明する可能性もあります。なお、本投資法人は、不動産等の売主が表明及び保証を行わない場合や、不動産等の売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負わない場合にも、当該不動産等を取得する可能性があります。

その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま、当該不動産等を取得する可能性もあります。このような不動産等を処分する場合、事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

本投資法人は不動産等を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、売主が所有権者でなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号、以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」、民法改正後の民法を「新民法」といいます。）の施行日である2020年4月1日より前に締結された不動産の売買契約においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第1項等）、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負います。また、2020年4月1日以降に締結された不動産の売買契約においては、新民法が適用され、その対象となる不動産の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、特約で排除されていない限り、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負います。

しかしながら、売主が表明及び保証を行った場合や、売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担した場合であっても、売主に対して、表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任の責任額や負担期間が限定されていたり、売主がSPC（特別目的会社）である等売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵又は契約不適合があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕

疵又は契約不適合について瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵又は契約不適合の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

なお、投資法人及び信託会社は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）上宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条第2項、第77条の2第2項）、投資法人又は信託会社が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、民法改正の前後を問わず、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を完全に排除することができません（同法第40条）。したがって、本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負うことになる場合があります。

## (二) 費用に関するリスク

不動産の運用に関する費用は、インフレーションなどの経済状況、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコスト、租税公課、その他の理由により、増加する可能性があります。

なお、新民法においては、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、若しくは賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は②急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています（新民法第607条の2）。かかる修繕権を賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行い、本投資法人が修繕費用の請求を受けるおそれがあります。

## (ホ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定、調査等の結果は、現在又は将来において当該鑑定評価額や調査価格により当該不動産の売買が可能であると保証又は約束するものではありません。

建物環境リスク評価書及び土壌汚染リスク評価書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

エンジニアングレポート、地震リスク評価報告書等についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません（不動産の欠陥・瑕疵等に関するリスクについては、前記「(ロ) 不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク」をご参照ください。）。また、各調査会社が試算した修繕費用は、あくまでも調査会社の意見であり、その内容の妥当性、正確性が保証されているものではありません。また、不動産に関して算出されるPMLは、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

その他、不動産に関しては様々な専門家が国家又は民間団体の資格認定を受けて業務を遂行していますが、すべての専門家が常に過誤無くあらゆる業務を遂行できるとの保証はありません。本資産運用会社は、外部の資格を有する専門家の判断や報告に依拠して、本投資法人による資産取得を行います。その専門家の判断や報告が後に誤っていたとされるおそれがあり、その場合、本投資法人は重大な悪影響を受けるおそれがあります。

## (ノ) ホテルに関するリスク

### a. ホテルの賃借人等が行うホテル営業に関するリスク

本投資法人が投資対象としているホテルについては、賃貸料収入をホテルの営業収益に依拠しており、賃貸料の支払いの安定性、特に変動賃料部分については、運用資産からのホテルの営業収益に大きく左右されます。

ホテル事業は、主として宿泊売上げに依存しており、不定期顧客との随意かつ一時契約による営業がその大部分を占めます。そのため、ホテルの収益を正確に予測することは容易でなく、大きな変動の可能性もあります。特に、ホテルの収益に関しては、上記の要因等により、過去における収益状況と将来の収益状況が異なる可能性が比較的高いといえます。さらに、本投資法人の収益及び運用不動産の価値等は、以下のようなホテル事業固有の要因により、大きく悪影響を受ける可能性があります。

まず、一般的にホテル事業は労働集約的・資本集約的な事業であることから、固定費負担が重く損益分岐点が高いため、売上げ上昇時の収益性の向上が見込みやすい反面、売上減の場合の利益が落ち込むリスクが比較的高いといえます。また、海外旅行を含む、観光地間の競争や、同地域内におけるホテル間の競争は激しく、新規に開業するホテルとの競争を含め、ホテル業界は競争による影響を強く受けます。その他、ホテル業界は、全世界、各国、各地域の経済、景気、市場動向といった一般景気変動の影響を強く受けるほか、ビジネス顧客の動向、立地周辺の観光施設やイベントの状況等にも左右される観光客の動向の影響を強く受けます。また、消費者の消費性向を含むライフスタイルの変化や、消費者の嗜好性の変化による影響を受ける可能性があります。さらに、運用資産であるホテルが国際観光ホテル整備法(昭和24年法律第279号、その後の改正を含みます。)に定める登録を受けている場合、当該ホテルの所有者は税制上の優遇措置を受けることがありますが、その登録が取消し又は抹消された場合には、当該優遇措置を受けることができず、本投資法人の収益等が悪影響を受けることがあります。

戦争やテロなどの不安定な社会情勢を含むントリーリスク、地震や風水害など不測の自然災害、SARS(重症急性呼吸器症候群)、MERS(中東呼吸器症候群)及び新型コロナウイルス感染症などの伝染病・疫病の国内外における流行並びにこれに伴う各国の移動・渡航制限等の政策措置のほか、航空会社、空港施設、鉄道会社等のストライキといった交通機関のトラブルや、交通運賃の上昇、天候不順などの外的要因により、ホテル業界は長期間にわたり悪影響を受ける可能性があります。

#### (ク) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用資産を売却した場合に、運用資産に物的若しくは法的な瑕疵又は契約不適合がある場合、法令の規定に従い瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負うリスクを排除できない場合があります。

また、法令の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負う可能性があります。

これらの法令上又は契約上の表明保証責任、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、又は買主が被った損害の賠償を余儀なくされる可能性があり、その場合、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が借借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて借借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります。本投資法人についても、そのような場合に予想外の債務又は義務等を負い、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

#### ④ 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

##### (ロ) 信託受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する場合の信託受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため(新信託法第94条)、株券や社債券のような典型的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負ったの信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。



## 2020年10月期及び2021年4月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																					
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年10月期：2020年5月1日～2020年10月31日(184日)</li> <li>2021年4月期：2020年11月1日～2021年4月30日(181日)</li> </ul>																					
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在本投資法人が保有している不動産信託受益権(合計34物件)(以下「運用資産」といいます。)のうち、2020年6月30日に譲渡予定の「MIUMIU神戸(準共有持分38%)」(以下「譲渡予定資産」といいます。)を譲渡することを前提としています。譲渡の詳細につきましては、2019年6月21日付で公表した「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(MIUMIU神戸)」をご参照ください。</li> <li>当該譲渡予定資産の譲渡を除き、運用資産の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>																					
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口数1,662,240口を前提としています。</li> <li>2021年4月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>																					
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の有利子負債総額77,700百万円のうち、2020年10月期中に返済期限が到来する短期借入金3,000百万円及び2021年4月期中に返済期限が到来する1年内返済予定の長期借入金1,500百万円については、リファイナンスにより長期化することを前提としています。</li> <li>2020年10月期末時点及び2021年4月期末時点における有利子負債残高は77,700百万円となることを見込んでいます。</li> <li>2020年10月期末及び2021年4月期末における総資産LTV(有利子負債比率)は48%半ばとなる見込みです。</li> <li>総資産LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 総資産LTV = 有利子負債総額 ÷ 資産総額 × 100</li> </ul>																					
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有資産の賃貸事業収益については、本日現在において効力を有する賃貸借契約、不動産賃貸市場動向(空室率及び賃料水準等)及びテナントとの交渉状況等を勘案して算出しています。</li> <li>2020年10月期中に「運用資産」に記載の譲渡予定資産を譲渡し、不動産等売却益を2020年10月に484百万円見込んでいます。</li> <li>変動賃料物件のホテル(スマイルホテル那覇シティリゾート、スマイルホテル博多駅前及びスマイルホテル名古屋栄)については、2020年10月まで変動賃料が発生しないことを前提としています。</li> <li>新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、2020年10月期に合計237百万円、2021年4月期に合計193百万円を賃貸事業収入の減収リスクとして見込んでいます。</li> </ul>																					
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値や各物件の前所有者等より提供を受けた情報を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税(以下「固都税等」といいます。)については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得日が属する期には費用計上されません。</li> <li>建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本資産運用会社が計画した金額をもとに、各営業期間に必要なと想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に営業期間による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。</li> <li>減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しています。</li> <li>賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年10月期</th> <th>2021年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>358百万円</td> <td>343百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>521百万円</td> <td>447百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>401百万円</td> <td>392百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>86百万円</td> <td>124百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>298百万円</td> <td>254百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>612百万円</td> <td>613百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>その他営業費用(資産運用報酬、一般事務手数料等)として、2020年10月期に541百万円、2021年4月期に501百万円を見込んでいます。</li> </ul>		2020年10月期	2021年4月期	外注委託費：	358百万円	343百万円	水道光熱費：	521百万円	447百万円	公租公課：	401百万円	392百万円	修繕費：	86百万円	124百万円	その他賃貸事業費用：	298百万円	254百万円	減価償却費：	612百万円	613百万円
	2020年10月期	2021年4月期																				
外注委託費：	358百万円	343百万円																				
水道光熱費：	521百万円	447百万円																				
公租公課：	401百万円	392百万円																				
修繕費：	86百万円	124百万円																				
その他賃貸事業費用：	298百万円	254百万円																				
減価償却費：	612百万円	613百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用(支払利息その他借入関連費用)として、2020年10月期に249百万円、2021年4月期に253百万円を見込んでいます。</li> </ul>																					

項目	前提条件
1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。</li> <li>・2020年10月期及び2021年4月期において、継続してデリバティブ取引(金利スワップ)を行う前提ですが、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)である繰延ヘッジ損失を2020年4月期と同額の538百万円と見込んでおり、純資産控除項目の変動による1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)への影響がない前提で算出しています。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2020年10月期及び2021年4月期において、上述のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に変動が生じない前提であり、利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額に係るものについては現時点において行う予定はありません。</li> <li>・利益超過分配のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記を除き、新型コロナウイルス感染症による影響が現時点での想定を超えて大幅に拡大しないこと、また、その影響が長期化しないことを前提としています。実際には新型コロナウイルス感染症による影響は今後も更に拡大し、また、その影響が長期化するおそれは否定できません。</li> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
<b>資産の部</b>		
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 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
<b>負債の部</b>		
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		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	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

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		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

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(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	出資総額控除額		出資総額(純額)
一時差異等調整引当額		出資総額控除額合計		
当期首残高	69,074,546	-	-	69,074,546
当期変動額				
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△491,890	△491,890	△491,890
当期純利益				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	-	△491,890	△491,890	△491,890
当期末残高	*1 69,074,546	△491,890	△491,890	68,582,656

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	2,271,690	2,271,690	71,346,236	△491,936	△491,936	70,854,300
当期変動額						
剰余金の配当	△1,779,740	△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
当期純利益	2,472,875	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)				△129,823	△129,823	△129,823
当期変動額合計	693,134	693,134	201,244	△129,823	△129,823	71,421
当期末残高	2,964,824	2,964,824	71,547,480	△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			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額(純額)
一時差異等調整引当額		出資総額控除額合計		
当期首残高	69,074,546	△491,890	△491,890	68,582,656
当期変動額				
新投資口の発行	4,441,543			4,441,543
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△129,694	△129,694	△129,694
当期純利益				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	4,441,543	△129,694	△129,694	4,311,849
当期末残高	※1 73,516,089	△621,584	△621,584	72,894,505

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	2,964,824	2,964,824	71,547,480	△621,759	△621,759	70,925,721
当期変動額						
新投資口の発行			4,441,543			4,441,543
剰余金の配当	△2,342,408	△2,342,408	△2,342,408			△2,342,408
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△129,694			△129,694
当期純利益	2,594,442	2,594,442	2,594,442			2,594,442
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				83,065	83,065	83,065
当期変動額合計	252,033	252,033	4,563,882	83,065	83,065	4,646,947
当期末残高	3,216,858	3,216,858	76,111,363	△538,694	△538,694	75,572,668

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位: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
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	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である2,342,408,840円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失の当期変動額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。</p>	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した額の全額である2,594,756,640円を分配することとしました。</p>



## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2019年5月1日	自	2019年11月1日
	至	2019年10月31日	至	2020年4月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		2,474,113		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
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△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
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		-		3,000,000
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

(6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～65年 構築物 2～40年 機械及び装置 5～29年 工具、器具及び備品 4～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期において該当は無く、当期において22,631千円です。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、資産の取得に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得価額に算入しています。</p>

## (8) 追加情報

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期(自2019年5月1日 至2019年10月31日)

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	129,694

## 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. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位:千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	83,018

## 2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

## (9) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

## ※1 有形固定資産の圧縮記帳額

国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位:千円)

	前期 (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

## 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 (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 (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(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]

## ※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(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	
A. 不動産賃貸事業収入				
賃貸事業収入				
賃料収入	3,909,649		3,973,781	
地代収入	3,644		3,644	
共益費収入	157,509	4,070,802	163,316	4,140,742
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	609,953		526,687	
その他賃貸収入	294,946	904,900	300,965	827,653
不動産賃貸事業収入合計		4,975,703		4,968,395
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	336,353		344,767	
水道光熱費	517,513		405,434	
公租公課	400,204		387,714	
修繕費	36,436		75,188	
減価償却費	563,746		589,646	
その他賃貸事業費用	256,916		270,900	
不動産賃貸事業費用合計		2,111,171		2,073,651
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		2,864,531		2,894,743

## ※2 不動産等売却益の内訳

前期(自2019年5月1日 至2019年10月31日)

(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

当期(自2019年11月1日 至2020年4月30日)

(単位:千円)

MIUMIU神戸(準共有持分33.0%)

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

六甲アイランドDC(準共有持分7.55%)

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

## ※3 固定資産圧縮損の内訳

前期(自2019年5月1日 至2019年10月31日)

固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより、新たに取得した有形固定資産の取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。

(単位:千円)

信託建物	942
合計	942

当期(自2019年11月1日 至2020年4月30日)

固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより、新たに取得した有形固定資産の取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。

(単位:千円)

信託建物	26,747
合計	26,747

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

## ※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自2019年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
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	1,581,640口	1,662,240口

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期 自 2019年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。

## [リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

(単位:千円)

	前期 2019年10月31日	当期 2020年4月30日
未経過リース料		
1年内	3,791,842	3,972,648
1年超	24,449,565	27,005,000
合計	28,241,407	30,977,648

## [金融商品に関する注記]

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済等の資金の手当てを目的として、投資口の追加発行、資金の借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。具体的には長期比率、固定比率、返済期限の分散、調達方法(借入金・投資法人債)、コミットメントラインの設定等を検討します。

デリバティブ取引については、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジする目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券又は金銭債権を投資対象としますが、安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の分散化、手元流動性の確保等により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「4. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	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) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
(5) 投資法人債	1,000,000	995,400	△4,600
(6) 長期借入金	73,700,000	73,902,039	202,039
負債計	74,700,000	74,897,439	197,439
(7) デリバティブ取引 (※)	(621,759)	(621,759)	—

2020年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

(単位：千円)

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

これらは元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(5) 投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を算定することが極めて困難と認められる金融商品

前期(2019年10月31日)

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金 ※	5,072,014

※ 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。

当期(2020年4月30日)

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金 ※	5,724,349

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

(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

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(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

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

[有価証券に関する注記]

前期(2019年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年4月30日)

該当事項はありません。



[デリバティブ取引に関する注記]

前期(2019年10月31日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの  
該当事項はありません。
2. ヘッジ会計が適用されているもの  
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	50,000,000	50,000,000	△621,759	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当期(2020年4月30日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの  
該当事項はありません。
2. ヘッジ会計が適用されているもの  
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	50,000,000	50,000,000	△538,694	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

[退職給付に関する注記]

前期(2019年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年4月30日)

該当事項はありません。

## [税効果会計に関する注記]

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 2019年10月31日	当期 2020年4月30日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	31	5
繰延ヘッジ損益	195,605	169,473
繰延税金資産小計	195,637	169,478
評価性引当額	△195,605	△169,473
繰延税金資産合計	31	5
繰延税金資産の純額	31	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:%)

	前期 2019年10月31日	当期 2020年4月30日
法定実効税率	31.51	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.48	△31.45
その他	0.02	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	0.03

## [持分法損益等に関する注記]

前期(2019年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年4月30日)

該当事項はありません。

## [関連当事者との取引に関する注記]

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自2019年5月1日至2019年10月31日)

該当事項はありません。

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。

## 2. 関連会社等

前期(自2019年5月1日至2019年10月31日)

該当事項はありません。

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。

## 3. 兄弟会社等

前期(自2019年5月1日至2019年10月31日)

該当事項はありません。

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。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期(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	住所	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	菅沼通夫	-	-	本投資法人執 行役員兼三井 物産・イデラ パートナーズ 株式会社代表 取締役社長	-	三井物産・ イデラパー トナーズ株 式会社への 資産運用報 酬の支払 (注1) (注2)	449,108 (注3)	未払金	460,511

(注1) 菅沼通夫が第三者(三井物産・イデラパートナーズ株式会社)の代表取締役として行った取引であり、上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件に従っています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注3) 資産運用報酬額には、物件譲渡に係る報酬24,650千円が含まれています。

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	住所	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	菅沼通夫	-	-	本投資法人執 行役員兼三井 物産・イデラ パートナーズ 株式会社代表 取締役社長	-	三井物産・ イデラパー トナーズ株 式会社への 資産運用報 酬の支払 (注1) (注2)	589,138 (注3)	未払金	472,085

(注1) 菅沼通夫が第三者(三井物産・イデラパートナーズ株式会社)の代表取締役として行った取引であり、上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件に従っています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注3) 資産運用報酬額には、物件譲渡に係る報酬35,222千円及び個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬131,920千円が含まれています。

## [資産除去債務に関する注記]

前期(2019年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年4月30日)

該当事項はありません。

## [賃貸等不動産に関する注記]

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

	前期 自 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
貸借対照表計上額		
期首残高(千円)	146,973,649	144,669,723
期中増減額(千円)	△2,303,925	10,721,634
期末残高(千円)	144,669,723	155,391,357
期末時価(千円)	153,396,200	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) 貸借対照表計上額には、信託建設仮勘定の金額は含めていません。

(注3) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加理由は資本的支出(258,367千円)によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権準共有持分1件の売却(1,997,714千円)及び減価償却費(563,636千円)の計上によるものです。当期の主な増加理由は不動産信託受益権5物件の取得(13,668,223千円)によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権準共有持分2件の売却(2,919,891千円)及び減価償却費(589,314千円)の計上によるものです。

(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期の損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

## [セグメント情報等に関する注記]

## 1. セグメント情報

前期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

当期(自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

## 2. 関連情報

前期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

## (1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 地域ごとの情報

## ① 営業収益

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## ② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期(自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	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
1口当たり純資産額	44,843円	45,464円
1口当たり当期純利益	1,563円	1,583円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2019年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	2,594,442
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	2,594,442
期中平均投資口数(口)	1,581,640	1,638,137

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

## (10) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立以降当期末までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(千円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年12月4日	私募設立	750	750	150,000	150,000	(注2)
2016年12月15日	公募増資	293,000	293,750	51,742,335	51,892,335	(注3)
2018年5月23日	公募増資	43,300	337,050	7,395,250	59,287,585	(注4)
2018年6月12日	第三者割当増資	2,160	339,210	368,908	59,656,493	(注5)
2018年11月1日	公募増資	53,500	392,710	8,965,583	68,622,077	(注6)
2018年11月27日	第三者割当増資	2,700	395,410	452,468	69,074,546	(注7)
2019年5月1日	投資口分割	1,186,230	1,581,640	—	69,074,546	(注8)
2019年12月24日	公募増資	76,500	1,658,140	4,215,609	73,290,155	(注9)
2020年1月21日	第三者割当増資	4,100	1,662,240	225,934	73,516,089	(注10)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	分類	第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) (注1)	資産総額に対する 比率(%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率(%) (注2)
信託 不動産 (注3)	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

	第7期 2019年10月31日現在		第8期 2020年4月30日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率(%) (注2)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率(%) (注2)
負債総額	82,126	53.7	85,454	53.1
純資産総額	70,925	46.3	75,572	46.9

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

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注3) 信託不動産には、信託建設仮勘定を含めていません。

(注4) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

## (2) 投資資産

## ①保有資産の概要

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

アセットカテゴリー	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)		
コアアセット	大規模	品川シーサイドパークタワー(注4)	東京都品川区	20,288	20,134	22,126	13.2		
		川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182	23,685	24,300	15.1		
		新宿イーストサイドスクエア(注4)	東京都新宿区	10,000	9,916	10,700	6.5		
		東京フロントテラス(注4)	東京都品川区	10,592	10,725	10,993	6.9		
		オフィス	中規模	ヒルコート東新宿	東京都新宿区	3,900	4,008	4,030	2.5
				日宝本町ビル	大阪府大阪市	1,465	1,567	1,610	1.0
				MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋	8,886	9,000	10,000	5.8
				オリコ博多駅南ビル	福岡県福岡市	1,680	1,743	1,800	1.1
				マイスクエアビル	東京都港区	2,800	2,914	2,930	1.8
				広島鯉城通りビル	広島県広島市	2,250	2,340	2,450	1.5
	オフィス小計(10物件)				85,043	86,037	90,940	55.4	
	商業施設	都市型	MIUMIU神戸(注4)	兵庫県神戸市	2,546	2,614	2,790	1.7	
			渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	3,200	3,392	4,820	2.1	
			THINGS青山	東京都港区	2,912	2,954	3,240	1.9	
			MIキューブ仙台クリスロード	宮城県仙台市	1,330	1,382	1,450	0.9	
		地域密着型	イオン葛西店(注4)	東京都江戸川区	9,420	9,416	9,580	6.1	
			MEGAドン・キホーテ和泉中央店	大阪府和泉市	3,000	3,060	2,590	2.0	
	商業施設小計(6物件)				22,408	22,820	24,470	14.6	
	ホテル	バジエット型	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2,108	2,196	2,360	1.4	
			ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2,042	1,967	2,250	1.3	
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,280	1,258	1,570	0.8	
			スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	1,260	1,256	1,600	0.8	
			スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	1,123	1,092	1,250	0.7	
			スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	1,030	1,024	1,290	0.7	
			コンフォートホテル新山口	山口県山口市	902	878	963	0.6	
			伊勢シティホテルアネックス	三重県伊勢市	1,800	1,897	1,840	1.2	
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	820	827	845	0.5	
			コンフォートホテル長野	長野県長野市	580	646	601	0.4	
			ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	東京都台東区	3,720	3,841	4,140	2.4	
			スマイルホテル那覇シティリゾート	沖縄県那覇市	4,000	4,033	4,040	2.6	
			スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市	3,800	3,822	3,770	2.5	
スマイルホテル名古屋栄			愛知県名古屋	2,950	2,977	3,020	1.9		
ホテルWBF淀屋橋南			大阪府大阪市	1,750	1,757	1,580	1.1		
ホテル小計(15物件)				29,165	29,478	31,119	19.0		
コアアセット中計(31物件)				136,616	138,336	146,529	89.0		



アセットカテゴリー	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
グローバル アセット	商業施設 地域密着型	ミ・ナアラ	奈良県奈良市	4,944	5,057	5,010	3.2
	インダストリアル	六甲アイランドDC(注4)	兵庫県神戸市	7,996	7,936	8,360	5.2
	教育施設	東京衛生学園専門学校	東京都大田区	3,900	4,061	4,250	2.5
ポートフォリオ合計(34物件)				153,457	155,391	164,149	100.0

(注1) 「取得価格」は、「ミ・ナアラ」の取得価格を除き、各保有資産に関し、売買契約書に記載された各保有資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「ミ・ナアラ」に係る売買契約に記載の取得価格は4,100百万円ですが、本投資法人の取得後に施設のリニューアルに向けた追加投資を行っており、当該追加投資を含む総投資額は4,944百万円です。「ミ・ナアラ」については、当該追加投資を含む総投資額4,944百万円を取得価格と定義します。

(注2) 「期末算定価額」は、2020年4月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を百万円未満を切り捨てて記載しており、各物件の不動産鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所又は日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しています。

(注3) 「投資比率」は、各物件の取得価格の合計に対する比率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「品川シーサイドパークタワー」、「新宿イーストサイドスクエア」、「東京フロントテラス」、「MIUMIU神戸」、「イオン葛西店」及び「六甲アイランドDC」は、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託を構成する区分所有部分及び共有持分割合の準共有持分相当額を記載しています。

②賃貸借の概要

保有資産の建築時期、賃貸事業収入、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率は以下のとおりです。

アセット カテゴリー	アセット タイプ	物件名称	建築時期 (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (千円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	
コア アセット	大 規 模	品川シーサイドパークタワー	①(駐車場)2002年9月30日 ②(店舗・事務所)2003年7月25日 ③(駐車場)2003年7月25日	711,285	1,109,750	22,205.78	22,205.78	100.0	
		川崎テックセンター	1988年2月22日	950,327	672,327	22,737.07	22,737.07	100.0	
		新宿イーストサイドスクエア	2012年3月26日	247,673	424,053	5,774.45	5,774.45	100.0	
		東京フロントテラス	1992年6月1日	331,894	571,189	9,692.94	9,692.94	100.0	
	オ フ ィ ス	中 規 模	ヒルコート東新宿	1987年7月6日	114,779	190,669	2,982.07	3,169.16	94.1
			日宝本町ビル	1990年8月31日	55,618	39,913	2,551.43	2,551.43	100.0
			MIテラス名古屋伏見	1993年2月19日	292,855	403,673	11,625.38	11,625.38	100.0
			オリコ博多駅南ビル	2002年8月27日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2,845.60	2,845.60	100.0
			マイスクエアビル	1987年11月6日	45,725	87,851	1,795.74	1,795.74	100.0
			広島鯉城通りビル	1993年5月21日	12,187	74,817	3,168.89	3,611.85	87.7
	オフィス小計(10物件)			非開示 (注7)	非開示 (注7)	85,379.35	86,009.40	99.3	
	商 業 施 設	都 市 型	MIUMIU神戸	2017年7月13日	70,096	162,000	332.13	332.13	100.0
			渋谷ワールドイーストビル	1984年10月25日	107,877	157,450	1,701.55	1,701.55	100.0
THINGS青山			2006年1月30日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	997.62	997.62	100.0	
MIキューブ仙台クリスロード			1991年3月4日(注8)	4,510	68,800	1,023.76	1,023.76	100.0	
地 域 密 着 型		イオン葛西店	①(店舗)1982年11月29日 ②(駐車場)1983年5月4日(注9) ③(事務所)1983年4月15日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	28,338.45	28,338.45	100.0	
		MEGAドン・キホーテ和泉中央店	2008年10月1日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	6,891.87	6,891.87	100.0	
商業施設小計(6物件)			非開示 (注7)	非開示 (注7)	39,285.38	39,285.38	100.0		
ホ テ ル	バ ジ エ ッ ト 型	ホテルサンルート新潟	1992年8月20日	85,030	156,960	8,254.80	8,254.80	100.0	
		ダイワロイネットホテル秋田	2006年6月6日	69,000	115,000	7,439.36	7,439.36	100.0	
		スーパーホテル仙台・広瀬通り	2007年1月23日	44,220	30,000	3,283.95	3,283.95	100.0	
		スーパーホテル大阪・天王寺	2004年1月9日	37,620	27,340	2,486.39	2,486.39	100.0	
		スーパーホテルさいたま・大宮	2006年7月11日	35,736	30,000	2,946.55	2,946.55	100.0	
		スーパーホテル京都・烏丸五条	2004年1月19日	31,183	22,660	2,144.02	2,144.02	100.0	
		コンフォートホテル新山口	2007年8月20日	30,264	30,263	2,999.01	2,999.01	100.0	
		伊勢シティホテルアネックス	1991年11月8日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	4,099.31	4,099.31	100.0	
		コンフォートホテル北上	①(ホテル)2009年1月9日 ②(店舗)2008年10月29日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2,961.06	2,961.06	100.0	
		コンフォートホテル長野	1992年8月14日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1,921.45	1,921.45	100.0	
ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	2018年4月2日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	3,079.33	3,079.33	100.0			

アセット カテゴリー	アセット タイプ		物件名称	建築時期 (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (千円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
コア アセ ット	ホ テ ル 型	バ ジ エ ツ ト	スマイルホテル那覇シティリゾ ート	1988年6月26日	74,936	-	9,698.44	9,698.44	100.0
			スマイルホテル博多駅前	2017年2月23日	46,834	-	2,432.72	2,432.72	100.0
			スマイルホテル名古屋栄	2008年9月30日	55,670	-	2,909.20	2,909.20	100.0
			ホテルWBF淀屋橋南	2017年1月26日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1,842.15	1,842.15	100.0
		ホテル小計 (15物件)				745,865	641,994	58,497.74	58,497.74
コアアセット中計 (31物件)					非開示 (注7)	非開示 (注7)	183,162.47	183,792.52	99.7
グロ ース アセ ット	商 業 施 設	地 域 密 着 型	ミ・ナーラ	① (百貨店) 1989年9月9日 ② (駐車場) 2003年6月27日	499,705	255,514	72,944.41	72,944.41	100.0
	イン ダ ス ト リ ア ル		六甲アイランドDC	2016年5月6日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	15,563.37	15,563.37	100.0
	教 育 施 設		東京衛生学園専門学校	1986年3月26日 (注10)	非開示 (注7)	非開示 (注7)	4,220.46	4,220.46	100.0
ポートフォリオ合計 (34物件)					4,968,395	5,724,349	275,890.71	276,520.76	99.8

(注1) 「建築時期」は、各保有資産に係る建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注2) 「賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収入(その他賃貸事業収入を含みません。)を記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、2020年4月30日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された敷金・保証金(貸室部分、駐車場、倉庫等付帯部分の敷金・保証金を含む。)の残高の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「総賃貸面積」は、原則として、2020年4月30日時点において、当該保有資産に関して実際に賃貸が行われている面積の合計を記載しています。貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分の面積は含みません。

(注5) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。また、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。

(注6) 「稼働率」は、2020年4月30日時点における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注7) テナントの同意が得られていない情報又は非開示とした情報の算出を可能とする情報については「非開示」としています。

(注8) MIキューブ仙台クリスロードの建築時期については、登記簿に記載が無いため、検査済証の発行年月日を記載しています。

(注9) イオン葛西店の駐車場の建築時期については、登記簿に記載が無いため、検査済証の発行年月日を記載しています。

(注10) 東京衛生学園専門学校は、建築後、1992年3月に増築、2000年7月に増築及び用途変更工事を実施しています。

## ③資本的支出

## a. 資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有する資産に関して、現在計画されている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	—	—

## b. 期中の資本的支出

本投資法人が当期末現在保有する資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事は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。

## c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

④個別物件収支

(単位：千円)

物件名称	品川シーサイド パークタワー	川崎テック センター	新宿イースト サイドスクエア	東京フロント テラス	ヒルコート 東新宿
運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	711,285	950,327	247,673	331,894	114,779
賃貸事業収入	632,086	534,715	225,699	305,589	96,185
その他賃貸事業収入	79,198	415,612	21,974	26,305	18,593
②不動産賃貸事業費用合計	280,053	319,777	54,437	112,220	33,389
外注委託費	63,884	79,841	19,416	19,788	8,935
水道光熱費	94,182	152,952	14,639	24,948	6,400
公租公課	63,340	51,865	17,567	37,619	8,309
修繕費	9,080	8,586	659	7,727	7,990
その他賃貸事業費用	49,566	26,531	2,155	22,137	1,754
③NOI (①-②)	431,231	630,550	193,235	219,674	81,390
④減価償却費	84,401	100,425	37,834	20,928	9,069
⑤賃貸事業損益 (③-④)	346,830	530,125	155,401	198,745	72,320
⑥資本的支出	56,909	141,357	705	37,500	10,672
⑦NCF (③-⑥)	374,322	489,192	192,530	182,173	70,717

(単位：千円)

物件名称	日宝本町ビル	MIテラス名古 屋伏見	オリコ博多駅 南ビル	マイスクエア ビル	広島鯉城通り ビル
運用日数	182	182	182	128	31
①不動産賃貸事業収益合計	55,618	292,855	非開示 (注)	45,725	12,187
賃貸事業収入	44,275	264,257		39,083	10,160
その他賃貸事業収入	11,343	28,597		6,641	2,026
②不動産賃貸事業費用合計	18,050	72,269		8,519	1,938
外注委託費	5,586	25,658		3,201	1,239
水道光熱費	4,303	16,780		1,873	560
公租公課	4,900	20,666	16	23	
修繕費	1,906	4,006	275	-	
その他賃貸事業費用	1,353	5,158	3,152	114	
③NOI (①-②)	37,568	220,585	39,033	37,206	10,248
④減価償却費	5,747	22,412	4,574	3,405	2,218
⑤賃貸事業損益 (③-④)	31,820	198,172	34,458	33,800	8,029
⑥資本的支出	10,212	58,395	-	-	-
⑦NCF (③-⑥)	27,356	162,190	39,033	37,206	10,248

(注) テナントの同意が得られていないため開示していません。

(単位：千円)

物件名称	MIUMIU神戸	渋谷ワールドイーストビル	THINGS青山	MIキューブ仙台 クリスロード	イオン葛西店
運用日数	182	182	113	31	182
①不動産賃貸事業収益合計	70,096	107,877	非開示 (注)	4,510	非開示 (注)
賃貸事業収入	69,876	99,336		4,211	
その他賃貸事業収入	220	8,541		298	
②不動産賃貸事業費用合計	2,136	16,363		552	
外注委託費	220	4,838		197	
水道光熱費	-	3,922		271	
公租公課	1,608	6,188		0	
修繕費	-	-		-	
その他賃貸事業費用	307	1,413		82	
③NOI (①-②)	67,959	91,514		37,568	
④減価償却費	2,402	4,912	1,395	310	26,940
⑤賃貸事業損益 (③-④)	65,557	86,601	36,173	3,647	219,855
⑥資本的支出	-	58,245	-	-	10,515
⑦NCF (③-⑥)	67,959	33,268	37,568	3,958	236,280

(単位：千円)

物件名称	MEGAドン・キホーテ和泉中央店	ホテルサンルート新潟	ダイワロイネットホテル秋田	スーパーホテル仙台・広瀬通り	スーパーホテル大阪・天王寺
運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	85,030	69,000	44,220	37,620
賃貸事業収入		85,029	69,000	44,220	37,620
その他賃貸事業収入		0	-	-	-
②不動産賃貸事業費用合計		14,365	9,377	6,432	4,211
外注委託費		1,456	1,200	-	-
水道光熱費		-	-	-	-
公租公課		4,953	7,349	5,790	3,603
修繕費		7,049	-	-	-
その他賃貸事業費用		906	827	641	607
③NOI (①-②)		69,040	70,664	59,622	37,787
④減価償却費	10,125	21,920	19,064	6,648	3,458
⑤賃貸事業損益 (③-④)	58,915	48,744	40,558	31,139	29,950
⑥資本的支出	-	1,478	-	-	-
⑦NCF (③-⑥)	69,040	69,186	59,622	37,787	33,408

(注) テナントの同意が得られていないため開示していません。

(単位：千円)

物件名称	スーパーホテル さいたま・大宮	スーパーホテル 京都・烏丸五条	コンフォート ホテル新山口	伊勢シティホテ ルアネックス	コンフォート ホテル北上
運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	35,736	31,183	30,264	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	35,736	31,182	29,963		
その他賃貸事業収入	-	1	301		
②不動産賃貸事業費用合計	4,886	3,895	5,156		
外注委託費	-	-	600		
水道光熱費	-	-	-		
公租公課	4,249	3,297	2,934		
修繕費	-	-	982		
その他賃貸事業費用	637	598	639		
③NOI (①-②)	30,849	27,287	25,108		
④減価償却費	7,401	3,423	7,550	7,811	9,394
⑤賃貸事業損益 (③-④)	23,447	23,864	17,557	41,688	15,100
⑥資本的支出	-	-	-	35,818	1,142
⑦NCF (③-⑥)	30,849	27,287	25,108	13,680	23,351

(単位：千円)

物件名称	コンフォート ホテル長野	ホテルウィング インターナシヨ ナルセレクト上 野・御徒町	スマイルホテ ル那覇シティ リゾート	スマイルホテ ル博多駅前	スマイルホテ ル名古屋栄
運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	74,936	46,834	55,670
賃貸事業収入			74,936	46,834	55,670
その他賃貸事業収入			-	-	-
②不動産賃貸事業費用合計			15,780	6,347	8,722
外注委託費			833	600	633
水道光熱費			-	-	-
公租公課			7,261	5,032	5,034
修繕費			6,936	-	2,610
その他賃貸事業費用			748	715	444
③NOI (①-②)			17,214	80,120	59,156
④減価償却費	4,724	10,185	8,234	8,238	7,615
⑤賃貸事業損益 (③-④)	12,490	69,935	50,921	32,248	39,332
⑥資本的支出	13,669	-	16,861	-	5,434
⑦NCF (③-⑥)	3,545	80,120	42,295	40,486	41,513

(注) テナントの同意が得られていないため開示していません。

(単位：千円)

物件名称	ホテルWBF 淀屋橋南	ミ・ナーラ	六甲アイラ ンドDC	東京衛生物学園 専門学校
運用日数	182	182	182	113
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	499,705	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入		349,514		
その他賃貸事業収入		150,191		
②不動産賃貸事業費用合計		386,603		
外注委託費		96,391		
水道光熱費		84,599		
公租公課		55,570		
修繕費		12,489		
その他賃貸事業費用		137,552		
③NOI (①-②)		40,674		
④減価償却費	5,602	57,725	56,596	6,943
⑤賃貸事業損益 (③-④)	35,071	55,376	178,893	67,968
⑥資本的支出	-	130,445	-	-
⑦NCF (③-⑥)	40,674	△17,343	235,489	74,911

(注) テナントの同意が得られていないため開示していません。



## ⑤上位10テナント

ポートフォリオ全体に対する賃貸面積上位10テナントは以下のとおりです。なお、固定型マスターリース契約が締結されている物件については、マスターリース会社との賃貸借契約に基づき記載し、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントとの賃貸借契約に基づき記載しています。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	契約満了日 (注3)	契約形態 (注4)
合同会社奈良平城プラザ(注5)	ミ・ナーラ	72,944.41	26.4	2023年4月23日	普通建物賃貸借
イオンリテール株式会社	イオン葛西店	28,564.95	10.4	非開示(注6)	定期建物賃貸借
	品川シーサイドパークタワー			非開示(注6)	定期建物賃貸借
HAVIサプライチェーン・ソリューションズ・ジャパン合同会社	六甲アイランドDC	15,563.37	5.6	2031年5月30日	定期建物賃貸借
株式会社ホスピタリティオペレーションズ	スマイルホテル那覇シティリゾート	15,040.36	5.5	2025年11月29日	定期建物賃貸借
	スマイルホテル博多駅前			2047年4月14日	定期建物賃貸借
	スマイルホテル名古屋栄			2026年6月30日	定期建物賃貸借
株式会社グリーンズ	コンフォートホテル新山口	11,795.42	4.3	2027年8月31日	定期建物賃貸借
	伊勢シティホテルアネックス			非開示(注6)	定期建物賃貸借
	コンフォートホテル北上			非開示(注6)	定期建物賃貸借
	コンフォートホテル長野			非開示(注6)	定期建物賃貸借
株式会社スーパーホテル	スーパーホテル仙台・広瀬通り	10,860.91	3.9	2027年4月2日	定期建物賃貸借
	スーパーホテル大阪・天王寺			2024年2月13日	定期建物賃貸借
	スーパーホテルさいたま・大宮			2026年10月30日	定期建物賃貸借
	スーパーホテル京都・烏丸五条			2024年2月19日	定期建物賃貸借
株式会社相鉄ホテルマネジメント	ホテルサンルート新潟	7,812.26	2.8	2027年6月14日	定期建物賃貸借
ダイワロイヤル株式会社	ダイワロイネットホテル秋田	7,439.36	2.7	2026年6月30日	普通建物賃貸借
エヌ・ティ・ティ・コムウェア株式会社	品川シーサイドパークタワー	7,158.53	2.6	非開示(注6)	非開示(注6)
株式会社ドン・キホーテ	MEGAドン・キホーテ和泉中央店	6,891.87	2.5	非開示(注6)	非開示(注6)

(注1) 「総賃貸面積」は、2020年4月30日時点におけるエンドテナントとの間の各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積(当該エンドテナントが同一の保有資産につき複数の賃貸借契約を締結している場合はその合計)を記載しています。但し、「ミ・ナーラ」についてはマスターリース契約における対象となる登記簿上の延床面積を記載しています。

(注2) 「面積比率」は、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。但し、「ミ・ナーラ」についてはマスターリース契約における対象となる登記簿上の延床面積に基づいています。

(注3) 「契約満了日」は、エンドテナントとの間の各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された契約満了日(当該エンドテナントが同一の保有資産につき複数の賃貸借契約を締結している場合は各契約満了日)を記載しています。

(注4) 「契約形態」は、2020年4月30日時点におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

(注5) 合同会社奈良平城プラザとのマスターリース契約に基づき記載しています。

(注6) テナントの同意が得られていない項目又はその他やむを得ない事由のある項目については、「非開示」としています。