

2019年4月期 決算短信 (REIT)

2019年6月14日

不動産投資信託証券発行者名 投資法人みらい 上場取引所 東
 コード番号 3476 U R L <http://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) 池田 匠作
 TEL 03-6632-5950

有価証券報告書提出予定日 2019年7月29日 分配金支払開始予定日 2019年7月5日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年4月期の運用、資産の状況 (2018年11月1日～2019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	%
2019年4月期	4,959	12.3	2,531	19.3	2,270	21.6	2,271	18.2
2018年10月期	4,417	11.6	2,122	11.2	1,867	9.9	1,922	12.7

	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
2019年4月期	円 1,437	% 3.4	% 1.6	% 45.8
2018年10月期	円 1,440	% 3.3	% 1.5	% 42.3

(注) 2019年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益は、当期純利益を2018年10月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して、日数加重平均投資口数 (2018年10月期 1,334,159口、2019年4月期 1,580,088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 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	%	%
2019年4月期	4,501	1,779	1,244	491	5,745	2,271	78.3	2.5
2018年10月期	5,668	1,922	-	-	5,668	1,922	100.0	3.1

(注1) 2019年4月期の1口当たり利益超過分配金1,244円のうち、一時差異等調整引当額は1,244円です。税法上の出資等減少分配はありません。

(注2) 2019年4月期の分配金総額 (利益超過分配金を含む) は、当期末の純資産から出資総額を控除して算定した分配金 (利益超過分配金は含まない) 及び繰延ヘッジ損失に相当する額として算定した一時差異等調整引当額に係る分配金 (利益超過分配金) を合計した金額になります。

(注3) 配当性向=分配金総額 (利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益×100
 なお、2019年4月期の配当性向を、配当性向=分配金総額 (利益超過分配金を含む) ÷ 当期純利益×100で算出すると100.0%になります。

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年4月期	152,493	70,854	46.5	44,797
2018年10月期	131,772	61,590	46.7	45,392

(注) 2019年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産については、2018年10月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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
2019年4月期	2,775	△21,419	17,976	4,373
2018年10月期	2,307	△14,762	12,705	5,040

2. 2019年10月期の運用状況の予想（2019年5月1日～2019年10月31日）及び2020年4月期の運用状況の予想（2019年11月1日～2020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
2019年10月期	5,072	2.3	2,498	△1.3	2,256	△0.6	2,255	△0.7	1,425	0
2020年4月期	4,993	△1.6	2,496	△0.1	2,253	△0.1	2,252	△0.1	1,425	0

（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）

2019年10月期：予想期末発行済投資口の総口数 1,581,640口

1口当たり予想当期純利益 1,425円

2020年4月期：予想期末発行済投資口の総口数 1,581,640口

1口当たり予想当期純利益 1,424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）

2019年4月期	395,410口	2018年10月期	339,210口
----------	----------	-----------	----------

② 期末自己投資口数

2019年4月期	一口	2018年10月期	一口
----------	----	-----------	----

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

（1）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5ページ「2019年10月期及び2020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。

（2）本投資法人は、2019年5月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合で投資口の分割を行い、当該投資口分割後発行済投資口の総口数は1,581,640口となりました。上記「2. 2019年10月期の運用状況の予想（2019年5月1日～2019年10月31日）及び2020年4月期の運用状況の予想（2019年11月1日～2020年4月30日）」においては、投資口分割後の投資口数1,581,640口を前提としています。

以上

目次

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

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

A. 投資法人の主な推移

投資法人みらいは、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）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、2018年11月に公募増資及び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395,410口、保有物件は29物件（取得価格合計145,072百万円）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、輸出・生産の弱さが続いているものの、雇用・所得環境の改善が続く中で緩やかな回復基調が続いています。オフィス賃貸市場においては、東京都心部での大量供給懸念が収束を迎えつつあり、好調な企業業績を背景に根強い拡張ニーズが観測されています。空室率が歴史的な低水準で推移する中、賃料水準の上昇傾向が続いており、新規供給が限られている東京以外の都市については、より一層需給環境がタイトになっているエリアも見受けられます。

ホテル・商業の賃貸事業は、ホテル分野では堅調なビジネス需要に加えて、2019年4月の訪日外国人客数が単月として過去最高を記録し、4月時点で1,098万人（政府推計）を突破するなど、インバウンド需要の拡大も継続する見通しです。商業分野は、雇用環境の改善などを受け、全国消費者物価指数（総務省公表）が28ヶ月連続上昇し、足元の小売業販売額（経済産業省公表）も微増するなど持ち直しの動きが見られます。

このような環境の下、本投資法人は、2018年11月1日に「スマイルホテル那覇シティリゾート」（取得価格4,000百万円）、「スマイルホテル博多駅前」（取得価格3,800百万円）、「スマイルホテル名古屋栄」（取得価格2,950百万円）、「ホテルWBF淀屋橋南」（取得価格1,750百万円）及び「六甲アイランドDC」（取得価格8,650百万円）の合計5物件を取得しました。なお、「六甲アイランドDC」は、本投資法人初のグロースアセット（ニュータイプアセット）（注1）の「インダストリアル不動産」（注2）であり、三井物産グループ（注3）のサポートにより取得した高い収益性が確保できる物件です。当期末現在における運用資産は29物件、取得価格の合計は145,072百万円、総賃貸可能面積は266,654.75㎡、稼働率は99.6%となりました。

（注1）「グロースアセット（ニュータイプアセット）」とは、不動産市場における不動産投資・運用実績がコアアセットと比較して限定的ではあるものの、競合となる取得者は限られており、将来的に不動産市場の拡大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。

（注2）「インダストリアル不動産」及び「インダストリアル」とは、様々な産業活動の基盤となる工場・研究開発施設・データセンター等をいいます。以下同じです。

（注3）「三井物産グループ」とは、三井物産株式会社（本社所在地：東京都千代田区、以下「三井物産」といいます。）及び三井物産の連結子会社及び持分法適用会社により構成される企業集団をいいます。

C. 資金調達の詳細

本投資法人は、当期において、2018年11月1日に公募による新投資口の発行（53,500口）により8,965百万円、2018年11月27日に第三者割当による新投資口の発行（2,700口）により452百万円を調達しました。この結果、当期末時点での出資総額は69,074百万円、発行済投資口の総口数は395,410口となりました。

また、不動産信託受益権5物件の取得資金に充当するため、2018年11月1日付で長期借入金10,500百万円の資金の借入を行いました。

この結果、当期末時点の借入金及び投資法人債の残高は74,700百万円（うち、長期借入金73,700百万円、投資法人債1,000百万円）となりました。

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

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益4,959百万円、営業利益2,531百万円、経常利益2,270百万円、当期純利益2,271百万円を計上しました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である1,779,740,410円を分配することとしました。また、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失491,936,021円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される491,890,040円を、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の投資口1口当たりの分配金（利益超過分配金を含みます。）は5,745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、東京エリアで大量供給が懸念されていたAクラスビルのテナント確保が順調に進み、テナント移転によって発生する2次空室も空室率が低い水準であることや、既存テナントの増床ニーズ等で消化されていくものと見込まれ、空室率・賃料水準共に緩やかな成長が予想されます。特に、本投資法人の主要物件が立地しているエリアは、建築コストの高騰を受けて新規供給が限定的であり、周辺に所在する競合物件の稼働も良好でテナント企業の選択肢も限られていることから、良好な賃貸環境が継続するものと見込まれます。また、ホテル及び商業施設に関しては、大半が長期・固定契約に基づく賃貸を行っているため、テナントの業績が賃貸事業に及ぼす直接的な影響は軽微です。しかしながら、ホテルでは稼働率・平均客室単価は横ばい、又は微増で推移すると見込まれ、商業施設もEコマースの影響を受けやすい業態のテナントを入れ替えるなどの対応を進めており、入居テナント企業の業績も堅調に推移すると予想されます。

なお、ホテルのうち「ホテルサンルート新潟」並びに2018年11月1日に取得した「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」は、ホテル運営状況によって賃料が変動する仕組みが導入されており、将来的なアップサイドを追求する余地を残しています。

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

B. 対処すべき課題と今後の運用方針

本投資法人は、1口当たり分配金の持続的成長とポートフォリオの戦略的運用に基づく投資主価値の向上を目指し、戦略的な物件入替えや収益性の高いグロースアセットの組入れなどの具体的施策を実行することにより、投資口価格は一定水準まで回復し、2018年5月及び11月の新投資口発行を実現しました。今後は、1口当たり分配金、リスク分散、収益性に関する定量目標は維持しながら、金融収縮期に対する備えを意識し、借入比率の目標水準を従来よりも保守的な設定とし、ポートフォリオのリスク分散を進めてキャッシュ・フローの安定性を向上させるために資産規模2,000億円を目指します。

③決算後に生じた重要な事実

投資口の分割

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

分割の目的

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

分割の方法

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

分割により増加した投資口数

投資口分割前の発行済投資口数：	395,410口
今回の分割により増加した投資口数：	1,186,230口
投資口分割後の発行済投資口数：	1,581,640口
投資口分割後の発行可能投資口総口数：	20,000,000口

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

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2019年1月30日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2019年10月期及び2020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"> 2019年10月期：2019年5月1日～2019年10月31日(184日) 2020年4月期：2019年11月1日～2020年4月30日(182日) 																					
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在で本投資法人が保有している不動産信託受益権(合計29物件)(以下「運用資産」といいます。)を前提としています。 運用資産の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 																					
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口1,581,640口を前提としています。 2020年4月期末までに新投資口の発行等による投資口総数の変動がないことを前提としています。 																					
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の有利子負債総額74,700百万円を前提としています。 2019年10月期及び2020年4月期の各期末時点における有利子負債残高は74,700百万円となることを見込んでいます。 2019年10月期末及び2020年4月期末のLTVは49%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$ 																					
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在において効力を有する賃貸借契約、不動産賃貸市場動向等(空室率及び賃料水準等)を勘案して算出しています。 																					
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税(以下「固都税等」といいます。)については現所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得日が属する期には費用計上されません。 建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本資産運用会社が計画した金額をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に営業期間による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。 減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年10月期</th> <th>2020年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>331百万円</td> <td>330百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>502百万円</td> <td>428百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>397百万円</td> <td>385百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>60百万円</td> <td>66百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>221百万円</td> <td>214百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>564百万円</td> <td>576百万円</td> </tr> </tbody> </table> その他営業費用(資産運用報酬、一般事務手数料等)として、2019年10月期に496百万円、2020年4月期に494百万円を見込んでいます。 		2019年10月期	2020年4月期	外注委託費：	331百万円	330百万円	水道光熱費：	502百万円	428百万円	公租公課：	397百万円	385百万円	修繕費：	60百万円	66百万円	その他賃貸事業費用：	221百万円	214百万円	減価償却費：	564百万円	576百万円
	2019年10月期	2020年4月期																				
外注委託費：	331百万円	330百万円																				
水道光熱費：	502百万円	428百万円																				
公租公課：	397百万円	385百万円																				
修繕費：	60百万円	66百万円																				
その他賃貸事業費用：	221百万円	214百万円																				
減価償却費：	564百万円	576百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用等として、2019年10月期に242百万円、2020年4月期に242百万円を見込んでいます。 																					
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。 2019年10月期及び2020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2019年4月期と同額の491百万円と見込んでおり、純資産控除項目の変動による1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)への影響がない前提で算出しています。 																					
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 2019年10月期及び2020年4月期において、上述のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に変動が生じない前提であり、利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額に係るものについては現時点において行う予定はありません。 利益超過分配のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、現時点では行う予定はありません。 																					
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 																					

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,958,159	2,227,890
信託現金及び信託預金	2,264,410	2,327,433
営業未収入金	148,462	165,692
前払費用	97,626	121,030
未収消費税等	151,742	230,350
その他	355	113
流動資産合計	5,620,756	5,072,510
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 27,930,029	※1 33,316,557
減価償却累計額	△1,361,585	△1,897,328
信託建物(純額)	26,568,444	31,419,228
信託構築物	179,399	331,851
減価償却累計額	△21,886	△31,625
信託構築物(純額)	157,513	300,226
信託機械及び装置	144,463	186,524
減価償却累計額	△19,853	△25,861
信託機械及び装置(純額)	124,610	160,663
信託工具、器具及び備品	※1 19,846	※1 26,404
減価償却累計額	△2,041	△3,812
信託工具、器具及び備品(純額)	17,805	22,592
信託土地	98,819,428	115,070,938
有形固定資産合計	125,687,800	146,973,649
無形固定資産		
ソフトウェア	1,974	1,654
その他	231	231
無形固定資産合計	2,206	1,886
投資その他の資産		
長期前払費用	369,171	364,910
繰延税金資産	7	11
差入保証金	10,900	11,006
その他	69,360	58,165
投資その他の資産合計	449,440	434,092
固定資産合計	126,139,447	147,409,628
繰延資産		
投資法人債発行費	11,802	11,191
繰延資産合計	11,802	11,191
資産合計	131,772,006	152,493,331

(単位:千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	405,396	338,833
未払分配金	13,170	13,466
未払金	385,087	409,858
未払費用	909	5,318
未払法人税等	760	839
前受金	532,255	607,961
預り金	3,284	591
流動負債合計	1,340,864	1,376,869
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	63,200,000	73,700,000
信託預り敷金及び保証金	4,640,654	5,070,225
デリバティブ債務	-	491,936
固定負債合計	68,840,654	80,262,161
負債合計	70,181,519	81,639,030
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,656,493	69,074,546
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※4 △61,393	※4 -
出資総額控除額合計	△61,393	-
出資総額(純額)	59,595,100	69,074,546
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,984,191	2,271,690
剰余金合計	1,984,191	2,271,690
投資主資本合計	61,579,291	71,346,236
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	11,195	△491,936
評価・換算差額等合計	11,195	△491,936
純資産合計	※3 61,590,487	※3 70,854,300
負債純資産合計	131,772,006	152,493,331

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,256,490	※1 4,023,601
その他賃貸事業収入	※1 1,160,808	※1 935,741
営業収益合計	4,417,298	4,959,342
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,909,732	※1 1,999,495
資産運用報酬	326,754	364,770
資産保管手数料	5,708	7,041
一般事務委託手数料	12,790	14,556
役員報酬	3,696	3,696
その他営業費用	36,509	38,320
営業費用合計	2,295,191	2,427,880
営業利益	2,122,106	2,531,462
営業外収益		
受取利息	23	18
還付加算金	-	543
営業外収益合計	23	561
営業外費用		
支払利息	167,278	193,476
投資法人債利息	1,686	3,200
投資法人債発行費償却	406	610
融資関連費用	41,419	42,145
投資口交付費	44,235	18,899
その他	-	3,000
営業外費用合計	255,026	261,331
経常利益	1,867,103	2,270,692
特別利益		
補助金収入	-	20,090
受取保険金	※2 56,080	※2 6,308
特別利益合計	56,080	26,398
特別損失		
固定資産圧縮損	-	※3 24,718
特別損失合計	-	24,718
税引前当期純利益	1,923,183	2,272,372
法人税、住民税及び事業税	763	842
法人税等調整額	11	△3
法人税等合計	775	838
当期純利益	1,922,408	2,271,534
前期繰越利益	61,782	155
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,984,191	2,271,690

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年5月1日 至 2018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	51,892,335	△119,262	△119,262	51,773,072
当期変動額				
新投資口の発行	7,764,158			7,764,158
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額の戻入		57,868	57,868	57,868
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	7,764,158	57,868	57,868	7,822,027
当期末残高	※1 59,656,493	△61,393	△61,393	59,595,100

(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	1,825,457	1,825,457	53,598,530	△61,678	△61,678	53,536,851
当期変動額						
新投資口の発行			7,764,158			7,764,158
剰余金の配当	△1,705,806	△1,705,806	△1,705,806			△1,705,806
一時差異等調整引当額の戻入	△57,868	△57,868	-			-
当期純利益	1,922,408	1,922,408	1,922,408			1,922,408
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				72,874	72,874	72,874
当期変動額合計	158,733	158,733	7,980,761	72,874	72,874	8,053,635
当期末残高	1,984,191	1,984,191	61,579,291	11,195	11,195	61,590,487

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本			
	出資総額			
	出資総額	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	59,656,493	△61,393	△61,393	59,595,100
当期変動額				
新投資口の発行	9,418,052			9,418,052
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額の戻入		61,393	61,393	61,393
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	9,418,052	61,393	61,393	9,479,445
当期末残高	※1 69,074,546	-	-	69,074,546

(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	1,984,191	1,984,191	61,579,291	11,195	11,195	61,590,487
当期変動額						
新投資口の発行			9,418,052			9,418,052
剰余金の配当	△1,922,642	△1,922,642	△1,922,642			△1,922,642
一時差異等調整引当額の戻入	△61,393	△61,393	-			-
当期純利益	2,271,534	2,271,534	2,271,534			2,271,534
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				△503,131	△503,131	△503,131
当期変動額合計	287,498	287,498	9,766,944	△503,131	△503,131	9,263,812
当期末残高	2,271,690	2,271,690	71,346,236	△491,936	△491,936	70,854,300

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
I 当期末処分利益	1,984,191,650	2,271,690,017
II 利益超過分配金加算額	-	491,890,040
うち一時差異等調整引当額	-	491,890,040
III 出資総額組入額	61,393,750	-
うち一時差異等調整引当額戻入額	61,393,750	-
IV 分配金の額	1,922,642,280	2,271,630,450
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,668)	(5,745)
うち利益分配金	1,922,642,280	1,779,740,410
(うち1口当たり利益分配金)	(5,668)	(4,501)
うち一時差異等調整引当額	-	491,890,040
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(-)	(1,244)
V 次期繰越利益	155,620	491,949,607
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、当期末処分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1,922,642,280円を分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である1,779,740,410円を利益分配金として分配することとしました。</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491,936,021円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される491,890,040円を、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は2,271,630,450円としています。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2018年5月1日	自	2018年11月1日
	至	2018年10月31日	至	2019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		1,923,183		2,272,372
減価償却費		453,276		553,581
投資法人債発行費償却		406		610
投資口交付費		44,235		18,899
受取利息		△23		△18
支払利息		168,965		196,676
固定資産圧縮損		-		24,718
営業未収入金の増減額(△は増加)		△26,332		△17,230
未収入金の増減額(△は増加)		151,450		-
前払費用の増減額(△は増加)		5,448		△23,404
未収消費税等の増減額(△は増加)		△151,742		△78,607
営業未払金の増減額(△は減少)		△41,483		△81,336
未払金の増減額(△は減少)		10,829		24,771
未払消費税等の増減額(△は減少)		△140,698		-
前受金の増減額(△は減少)		62,593		75,705
長期前払費用の増減額(△は増加)		7,681		4,261
その他		12,150		△2,450
小計		2,479,941		2,968,548
利息の受取額		23		18
利息の支払額		△171,811		△192,266
法人税等の支払額		△998		△763
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,307,154		2,775,537
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		△15,355,562		△21,849,054
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△110,066		△204,920
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		734,027		634,492
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		△31,131		△106
投資活動によるキャッシュ・フロー		△14,762,733		△21,419,590
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出		△1,000,000		-
長期借入れによる収入		6,700,000		10,500,000
投資法人債の発行による収入		987,790		-
投資口の発行による収入		7,719,923		9,399,153
分配金の支払額		△1,701,790		△1,922,346
財務活動によるキャッシュ・フロー		12,705,924		17,976,806
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		250,345		△667,246
現金及び現金同等物の期首残高		4,790,128		5,040,473
現金及び現金同等物の期末残高		※1 5,040,473		※1 4,373,227

(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 5～15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29,552千円、当期において14,476千円です。</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 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2018年5月1日 至2018年10月31日)

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位:千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	61,393

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2018年11月1日 至2019年4月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

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

(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 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
信託建物	150,834	175,552
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 (2018年10月31日)	当期 (2019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	-	-
当期末未実行枠残高	3,000,000	3,000,000

※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
50,000	50,000

※4 一時差異等調整引当額

前期(自 2018年5月1日 至 2018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	216,200	119,262	—	57,868	61,393	デリバティブ取引の時価の変動

2 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

1 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

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

2 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れています。

[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 2018年5月1日 至 2018年10月31日		当期 自 2018年11月1日 至 2019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	3,087,436		3,858,561	
地代収入	3,644		3,644	
共益費収入	165,409	3,256,490	161,396	4,023,601
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	621,917		558,129	
その他賃貸収入	538,890	1,160,808	377,612	935,741
不動産賃貸事業収入合計		4,417,298		4,959,342
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	323,748		332,879	
水道光熱費	523,830		453,633	
公租公課	319,885		337,635	
修繕費	53,721		66,847	
減価償却費	452,956		553,261	
その他賃貸事業費用	235,590		255,239	
不動産賃貸事業費用合計		1,909,732		1,999,495
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		2,507,566		2,959,847

※2 受取保険金

前期(自2018年5月1日 至2018年10月31日)

川崎テックセンターにおける火災による逸失利益に対する保険金を受取保険金として計上しています。

当期(自2018年11月1日 至2019年4月30日)

ミ・ナアラにおけるエスカレーター損傷に対する保険金を受取保険金として計上しています。

※3 固定資産圧縮損の内訳

前期(自2018年5月1日 至2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自2018年11月1日 至2019年4月30日)

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

(単位:千円)

信託建物	24,718
合計	24,718

[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2018年5月1日 至2018年10月31日	当期 自2018年11月1日 至2019年4月30日
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	339,210口	395,410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2018年5月1日 至2018年10月31日	当期 自2018年11月1日 至2019年4月30日
現金及び預金	2,958,159	2,227,890
信託現金及び信託預金	2,264,410	2,327,433
使途制限付信託預金(注)	△182,095	△182,096
現金及び現金同等物	5,040,473	4,373,227

(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 2018年10月31日	当期 2019年4月30日
未経過リース料		
1年内	3,249,042	3,934,063
1年超	22,164,779	29,180,889
合計	25,413,821	33,114,952

[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。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

2018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	2,958,159	2,958,159	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,264,410	2,264,410	—
資産計	5,222,569	5,222,569	—
(3) 投資法人債	1,000,000	990,500	△9,500
(4) 長期借入金	63,200,000	63,239,167	39,167
負債計	64,200,000	64,229,667	29,667
(5) デリバティブ取引(※)	11,195	11,195	—

2019年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。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	2,227,890	2,227,890	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,327,433	2,327,433	—
資産計	4,555,324	4,555,324	—
(3) 投資法人債	1,000,000	996,600	△3,400
(4) 長期借入金	73,700,000	73,835,436	135,436
負債計	74,700,000	74,832,036	132,036
(5) デリバティブ取引(※)	(491,936)	(491,936)	—

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

(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

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(2018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 ※	4,640,654

※ 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(2019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 ※	5,070,225

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

(注3) 金銭債権の決算日(2018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	2,958,159
信託現金及び信託預金	2,264,410
合計	5,222,569

金銭債権の決算日(2019年4月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

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

(注4) 投資法人債及び借入金の決算日(2018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	—	—	1,500,000	10,000,000	7,000,000	44,700,000
合計	—	—	1,500,000	10,000,000	7,000,000	45,700,000

投資法人債及び借入金の決算日(2019年4月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

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

[有価証券に関する注記]

前期(2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2019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(2018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 (注)	50,000,000 (注)	11,195	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

(注) 当該金額には、2018年10月30日付で締結した金利スワップ契約の契約額(6,500,000千円)が含まれています。金利スワップのヘッジ対象となる借入れの実行日は2018年11月1日です。

当期(2019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	△491,936	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(2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2019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 2018年10月31日	当期 2019年4月30日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	7	11
繰延ヘッジ損益	-	155,009
繰延税金資産小計	7	155,020
評価性引当額	-	△155,009
繰延税金資産合計	7	11
繰延税金資産の純額	7	11

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 2018年10月31日	当期 2019年4月30日
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.50	△31.50
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.04

[持分法損益等に関する注記]

前期(2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2019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2018年5月1日至2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自2018年11月1日至2019年4月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自2018年5月1日至2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自2018年11月1日至2019年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自2018年5月1日至2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自2018年11月1日至2019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 2018年5月1日 至 2018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)	469,614 (注3)	未払金	352,895

(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、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142,860千円が含まれています。

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

属性	会社等の 名称又は 氏名	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)	576,270 (注3)	未払金	393,952

(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、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211,500千円が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2019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、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

	前期	当期
	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
貸借対照表計上額		
期首残高(千円)	111,245,042	125,687,800
期中増減額(千円)	14,442,757	21,285,848
期末残高(千円)	125,687,800	146,973,649
期末時価(千円)	129,805,800	153,692,000

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

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加理由は不動産信託受益権3物件の取得(14,645,974千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(452,956千円)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(21,401,215千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(553,261千円)の計上によるものです。

(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 2018年5月1日 至 2018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 2018年11月1日 至 2019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 2018年5月1日 至 2018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 2018年11月1日 至 2019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 2018年5月1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
1口当たり純資産額	45,392円	44,797円
1口当たり当期純利益	1,440円	1,437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) 2019年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 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 2018年5月1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
当期純利益(千円)	1,922,408	2,271,534
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)	1,922,408	2,271,534
期中平均投資口数(口)	1,334,159	1,580,088

[重要な後発事象に関する注記]

投資口の分割

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

分割の目的

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

分割の方法

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

分割により増加した投資口数

投資口分割前の発行済投資口数： 395,410口
 今回の分割により増加した投資口数： 1,186,230口
 投資口分割後の発行済投資口数： 1,581,640口
 投資口分割後の発行可能投資口総口数： 20,000,000口

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

(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)

(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。分割後の発行済投資口の総口数は、1,581,640口となっています。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	第5期 2018年10月31日現在		第6期 2019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	オフィス	80,936	61.4	80,923	53.1
	商業施設	27,746	21.1	27,721	18.2
	ホテル	17,004	12.9	29,630	19.4
	インダストリアル	—	—	8,697	5.7
信託不動産 合計		125,687	95.4	146,973	96.4
預金・その他の資産		6,084	4.6	5,519	3.6
資産総額計		131,772	100.0	152,493	100.0

	第5期 2018年10月31日現在		第6期 2019年4月30日現在	
	金額 (百万円) (注3)	資産総額に対する 比率(%) (注2)	金額 (百万円) (注3)	資産総額に対する 比率(%) (注2)
負債総額	70,181	53.3	81,639	53.5
純資産総額	61,590	46.7	70,854	46.5

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

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注3) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 投資資産

①保有資産の概要

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

アセットカテゴリー	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	
コアアセット	オフィス	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	20,242	21,175	14.0
			川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182	23,650	24,100	16.0
			新宿イーストサイドスクエア(注4)	東京都新宿区	10,000	9,987	10,450	6.9
			東京フロントテラス(注4)	東京都品川区	10,592	10,728	10,893	7.3
		中規模	ヒルコート東新宿	東京都新宿区	3,900	4,013	3,970	2.7
			日宝本町ビル	大阪府大阪市	1,465	1,567	1,570	1.0
			MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋	8,886	8,980	9,830	6.1
			オリコ博多駅南ビル	福岡県福岡市	1,680	1,752	1,800	1.2
	オフィス小計(8物件)				79,993	80,923	83,789	55.1
	商業施設	都市型	MIUMIU神戸	兵庫県神戸市	6,700	6,890	7,370	4.6
			渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	3,200	3,337	4,090	2.2
		地域密着型	イオン葛西店(注4)	東京都江戸川区	9,420	9,459	9,580	6.5
			MEGAドン・キホーテ和泉中央店(注5)	大阪府和泉市	3,000	3,080	2,580	2.1
	商業施設小計(4物件)				22,320	22,767	23,620	15.4
	ホテル	バジエツト型	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2,108	2,210	2,290	1.5
			ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2,042	2,005	2,230	1.4
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,280	1,272	1,570	0.9
			スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	1,260	1,263	1,580	0.9
			スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	1,123	1,106	1,230	0.8
			スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	1,030	1,031	1,290	0.7
			コンフォートホテル新山口	山口県山口市	902	894	960	0.6
			伊勢シティホテルアネックス	三重県伊勢市	1,800	1,875	1,840	1.2
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	820	844	843	0.6
			コンフォートホテル長野	長野県長野市	580	642	600	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	3,862	4,130	2.6
			スマイルホテル那覇シティリゾート	沖縄県那覇市	4,000	4,031	4,330	2.8
			スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市	3,800	3,838	3,910	2.6
スマイルホテル名古屋栄			愛知県名古屋	2,950	2,984	3,120	2.0	
ホテルWBF淀屋橋南			大阪府大阪市	1,750	1,768	1,960	1.2	
ホテル小計(15物件)				29,165	29,630	31,883	20.1	
コアアセット中計(27物件)				131,478	133,321	139,292	90.6	
グローバルアセット	商業施設	地域密着型	ミ・ナーラ	奈良県奈良市	4,944	4,954	5,520	3.4
	インダストリアル		六甲アイランドDC	兵庫県神戸市	8,650	8,697	8,880	6.0
ポートフォリオ合計(29物件)				145,072	146,973	153,692	100.0	

(注1) 「取得価格」は、「ミ・ナーラ」の取得価格を除き、各保有資産に関し、売買契約書に記載された各保有資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「ミ・ナーラ」に係る売買契約に記載の取得価格は4,100百万円ですが、本投資法人の取得後に施設のリニューアルに向けた

追加投資を行っており、当該追加投資を含む総投資額は4,944百万円です。「ミ・ナーラ」については、当該追加投資を含む総投資額4,944百万円を取得価格と定義します。

- (注2) 「期末算定価額」は、2019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」及び「イオン葛西店」は、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託を構成する区分所有部分及び共有持分割合の準共有持分相当額を記載しています。
- (注5) テナントの変更に伴い、2019年2月1日付で「物件名称」を「ダイキ和泉中央店」から「MEGAドン・キホーテ和泉中央店」に変更しています。以下同じです。

②賃貸借の概要

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

アセット カテゴリー	アセット タイプ	物件名称	建築時期 (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (千円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	
コア アセット	オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー	①(駐車場)2002年9月30日 ②(店舗・事務所)2003年7月25日 ③(駐車場)2003年7月25日	726,257	1,110,397	22,205.77	22,205.77	100.0
			川崎テックセンター	1988年2月22日	913,130	646,395	22,162.89	22,737.07	97.5
			新宿イーストサイドスクエア	2012年3月26日	222,328	391,429	5,478.72	5,774.45	94.9
		東京フロントテラス	1992年6月1日	326,750	550,269	9,692.94	9,692.94	100.0	
		中規模	ヒルコート東新宿	1987年7月6日	92,851	186,676	3,169.16	3,169.16	100.0
			日宝本町ビル	1990年8月31日	52,422	39,394	2,483.61	2,551.43	97.3
			MIテラス名古屋伏見	1993年2月19日	294,383	403,568	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
	オフィス小計(8物件)				非開示 (注7)	非開示 (注7)	79,664.07	80,601.80	98.8
	商業施設	都市型	MIUMIU神戸	2017年7月13日	162,507	162,000	874.03	874.03	100.0
			渋谷ワールドイーストビル	1984年10月25日	76,846	144,556	1,672.09	1,672.09	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8) 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(4物件)				非開示 (注7)	非開示 (注7)	37,776.44	37,776.44	100.0	
ホテル	バジエツト型	ホテルサンルート新潟	1992年8月20日	83,798	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		
	スマイルホテル那覇シティリゾート	1988年6月26日	133,420	-	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	87,274	-	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	62,442	-	2,909.20	2,909.20	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)
		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)		850,330	641,994	58,497.74	58,497.74	100.0
		コアアセット中計(27物件)		非開示 (注7)	非開示 (注7)	175,938.25	176,875.98	99.5
グロ ース アセ ット	商 業 施 設 地 域 密 着 型	ミ・ナール	①(百貨店)1989年9月9日 ②(駐車場)2003年6月27日	524,181	255,801	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)	16,834.36	16,834.36	100.0
ポートフォリオ合計(29物件)				4,959,342	5,070,225	265,717.02	266,654.75	99.6

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

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

(注3)「敷金・保証金」は、2019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、2019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、2019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)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。

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2019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)	非常用発電機点検工事等	自 2019年5月 至 2019年10月	133,256	—	—
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	空調機整備工事等	自 2019年5月 至 2019年10月	44,729	—	—
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	設備改修工事等	自 2019年5月 至 2019年10月	40,000	—	—
ホテルサンルート新潟 (新潟県新潟市)	スプリンクラー工事等	自 2019年5月 至 2019年10月	30,788	—	—
その他	—	—	45,160	—	—
合計			293,935	—	—

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462,612千円であり、当期の費用に区分された修繕費66,847千円と合わせて、合計529,460千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)	9階事務所化工事、空調機更新工事等	自 2018年10月 至 2019年4月	172,725
ホテルサンルート新潟 (新潟県新潟市)	空調機更新工事等(注)	自 2018年11月 至 2019年4月	75,913
渋谷ワールドイーストビル (東京都渋谷区)	エレベーターリニューアル工事、ファサード工事等	自 2018年10月 至 2019年3月	45,155
コンフォートホテル長野 (長野県長野市)	空調機更新工事等	自 2019年2月 至 2019年4月	38,650
その他	—	—	130,168
合計			462,612

(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	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	726,257	913,130	222,328	326,750	92,851
賃貸事業収入	637,098	483,712	196,686	296,726	85,273
その他賃貸事業収入	89,159	429,418	25,642	30,023	7,577
②不動産賃貸事業費用合計	269,072	351,244	54,648	111,522	27,281
外注委託費	57,574	81,116	18,752	18,303	8,319
水道光熱費	101,454	170,446	15,742	27,111	6,441
公租公課	61,092	52,212	17,669	37,275	8,281
修繕費	5,176	10,870	243	7,808	380
その他賃貸事業費用	43,775	36,598	2,241	21,023	3,859
③NOI (①-②)	457,184	561,885	167,680	215,228	65,569
④減価償却費	83,626	93,278	38,237	19,733	8,788
⑤賃貸事業損益 (③-④)	373,558	468,607	129,443	195,494	56,781
⑥資本的支出	23,110	172,725	6,074	23,566	-
⑦NCF (③-⑥)	434,073	389,160	161,605	191,661	65,569

(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	MIUMIU神戸	渋谷ワールド イーストビル
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	52,422	294,383	非開示 (注)	162,507	76,846
賃貸事業収入	41,130	264,257		162,000	70,781
その他賃貸事業収入	11,291	30,126		507	6,064
②不動産賃貸事業費用合計	16,877	61,657		4,289	16,629
外注委託費	5,623	25,577		507	5,417
水道光熱費	4,853	18,950		-	4,057
公租公課	2,443	10,230	3,175	5,735	
修繕費	2,256	2,114	-	-	
その他賃貸事業費用	1,700	4,784	607	1,419	
③NOI (①-②)	35,544	232,726	40,825	158,217	60,216
④減価償却費	5,165	20,729	4,574	5,522	3,456
⑤賃貸事業損益 (③-④)	30,379	211,997	36,251	152,694	56,760
⑥資本的支出	21,128	14,206	-	-	45,155
⑦NCF (③-⑥)	14,415	218,520	40,825	158,217	15,060

(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	イオン葛西店	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
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計			83,798	69,000	44,220
賃貸事業収入			83,797	69,000	44,220
その他賃貸事業収入			0	-	-
②不動産賃貸事業費用合計			8,360	9,294	6,545
外注委託費	非開示 (注)	非開示 (注)	1,305	1,200	-
水道光熱費			-	-	-
公租公課			4,879	7,352	5,726
修繕費			740	-	-
その他賃貸事業費用			1,436	742	818
③NOI (①-②)	246,987	110,814	75,438	59,705	37,674
④減価償却費	26,763	10,060	18,803	19,064	6,654
⑤賃貸事業損益 (③-④)	220,224	100,753	56,635	40,640	31,019
⑥資本的支出	1,652	23,395	75,913	-	-
⑦NCF (③-⑥)	245,334	87,418	△474	59,705	37,674

(単位:千円)

物件名称	スーパーホテル大阪・天王寺	スーパーホテルさいたま・大宮	スーパーホテル京都・烏丸五条	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
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	37,620	35,736	31,183	30,264	
賃貸事業収入	37,620	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	4,132	4,864	3,763	6,063	
外注委託費	-	-	-	600	非開示 (注)
水道光熱費	-	-	-	-	
公租公課	3,543	4,253	3,181	2,941	
修繕費	-	-	-	1,902	
その他賃貸事業費用	589	610	581	619	
③NOI (①-②)	33,487	30,871	27,419	24,201	44,449
④減価償却費	3,501	7,401	3,465	7,559	6,834
⑤賃貸事業損益 (③-④)	29,985	23,470	23,954	16,641	37,614
⑥資本的支出	-	-	-	-	6,020
⑦NCF (③-⑥)	33,487	30,871	27,419	24,201	38,429

(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	コンフォート ホテル北上	コンフォート ホテル長野	ホテルウィン グインターナ ショナルセレ クト上野・御 徒町	スマイルホテ ル那覇シテイ リゾート	スマイルホテ ル博多駅前
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	133,420	87,274
賃貸事業収入				133,420	87,274
その他賃貸事業収入				-	-
②不動産賃貸事業費用合計				5,235	3,908
外注委託費				840	700
水道光熱費	-	-			
公租公課	3,638	2,482			
修繕費	-	-			
その他賃貸事業費用	757	726			
③NOI (①-②)	25,242	16,882	87,278	128,185	83,366
④減価償却費	9,350	3,507	10,185	8,030	8,192
⑤賃貸事業損益 (③-④)	15,892	13,375	77,092	120,154	75,173
⑥資本的支出	-	38,650	-	-	-
⑦NCF (③-⑥)	25,242	△21,767	87,278	128,185	83,366

(単位：千円)

物件名称	スマイルホテル 名古屋栄	ホテルWBF 淀屋橋南	ミ・ナーラ	六甲アイラ ンドDC
運用日数	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	62,442	非開示 (注)	524,181	非開示 (注)
賃貸事業収入	62,442		375,118	
その他賃貸事業収入	-		149,063	
②不動産賃貸事業費用合計	4,325		381,569	
外注委託費	700		96,724	
水道光熱費	-	104,574		
公租公課	2,519	55,263		
修繕費	700	7,774		
その他賃貸事業費用	404	117,232		
③NOI (①-②)	58,117	42,517	142,612	242,776
④減価償却費	7,345	5,602	51,229	56,596
⑤賃貸事業損益 (③-④)	50,772	36,914	91,382	186,180
⑥資本的支出	4,789	-	6,223	-
⑦NCF (③-⑥)	53,328	42,517	136,388	242,776

(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	27.5	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	10.8	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	16,834.36	6.3	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	5.7	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	4.4	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	4.1	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	2.9	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	2.8	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	2.7	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	2.6	非開示(注6)	非開示(注6)

(注1) 「総賃貸面積」は、2019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、2019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。