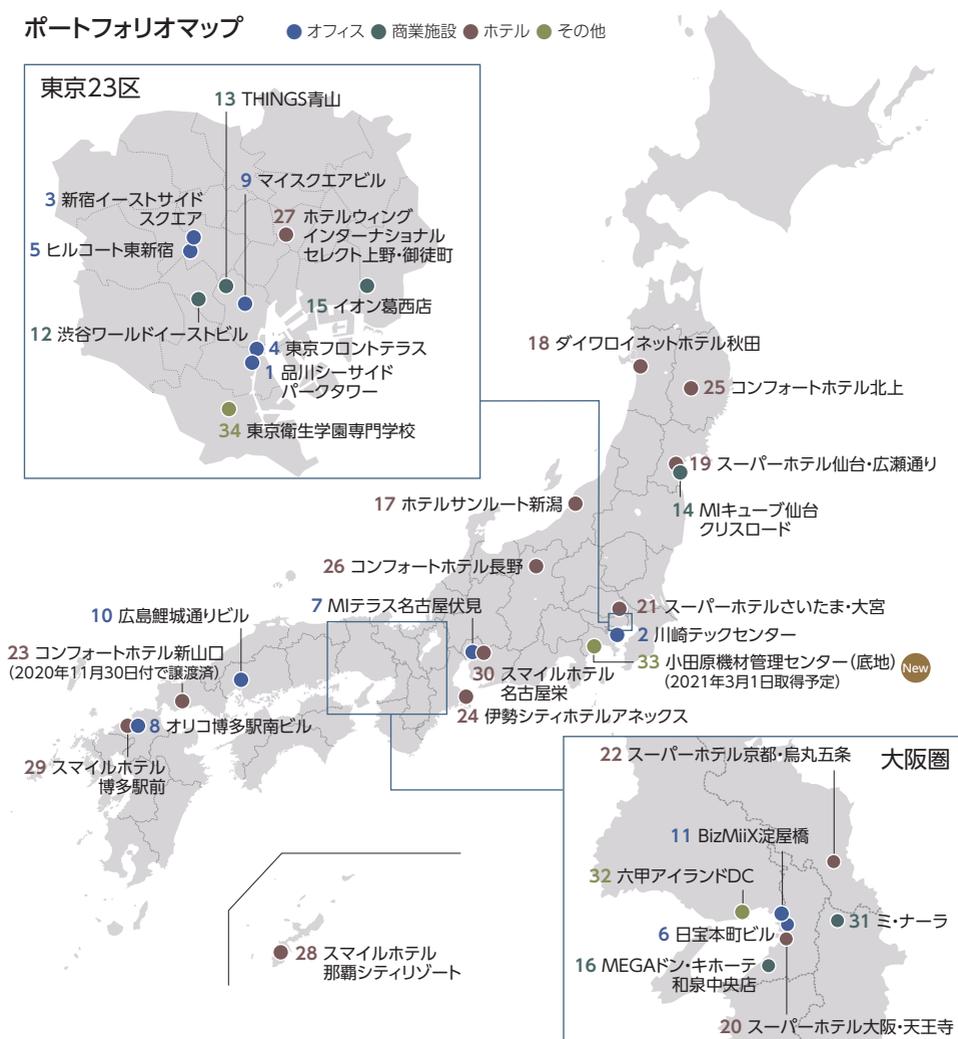


ポートフォリオ物件のご紹介 (2020年10月31日時点)

ポートフォリオマップ

● オフィス ● 商業施設 ● ホテル ● その他



MIRAI

投資法人みらい

第9期 資産運用報告 2020年5月1日～2020年10月31日



ご案内

第9期決算に係る個人投資家向け説明会につきましては、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け中止とさせていただきます。

なお、本投資法人ではウェブサイトでの情報発信を積極的に行っており、新たにESGや投資主優待に関する情報も掲載しておりますので是非ご覧ください。



投資主のみなさまへ ~Resilience(苦境から回復・反発する力)~

投資法人みらいは、投資主のみなさまのご支援のもと、上場以来様々なコーポレートアクションを取り進めてきましたが、2020年は新型コロナウイルス感染症拡大のもとで策定しました3つの「リバイバルプラン」の推進において、その「機動力」を発揮してまいりました。

第9期(2020年10月期)に着実な推進を見せた「リバイバルプラン」は、仕上げまでもう少しお時間をいただく必要がございますが、完遂後は新型コロナ発生前を上回る再度の成長が出来るよう、しっかりと土台を築いていく所存です。

投資家のみなさまにおかれましては、みらいの「機動力」を発揮して取組む「リバイバルプラン」の進捗を見守っていただくとともに、是非ともその先の成長軌道への歩みをご支援いただきます様、何卒よろしくお願い申し上げます。



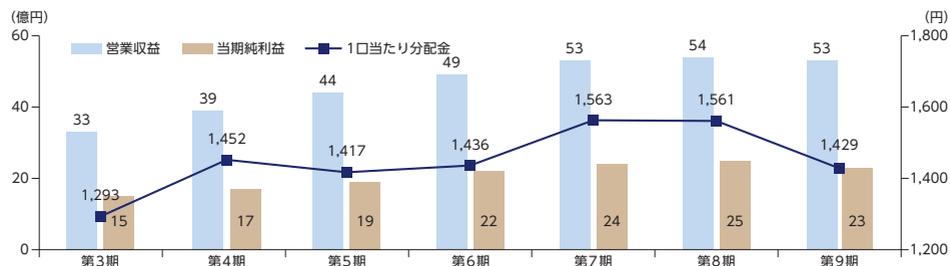
投資法人みらい 執行役員 菅沼 通夫

■ 分配金

第9期 1口当たり確定分配金 (2021年1月15日支払開始)	第10期 1口当たり予想分配金 ^(注) (2021年4月期)	第11期 1口当たり予想分配金 ^(注) (2021年10月期)
1,429円	1,160円	1,260円

(注) 本予想は一定条件の下に算出した2020年12月14日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保证するものではありません。

■ 業績推移



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

主要な経営指標

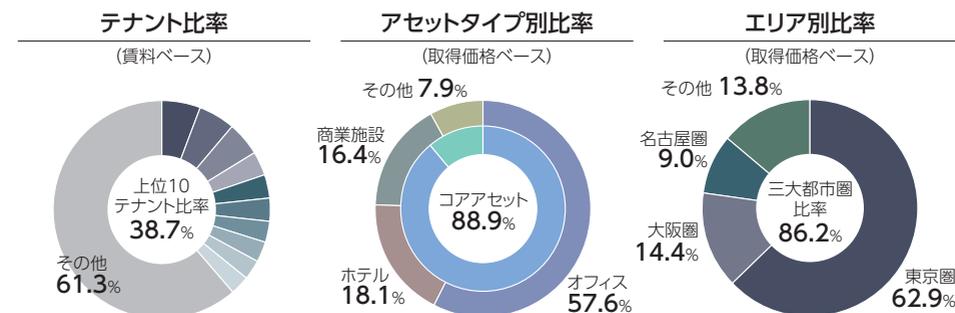
(2020年10月末時点)

■ ポートフォリオ

2020年10月期決算後の2020年11月に1物件を売却。2021年3月に新たに1物件の取得を予定。

保有物件 33 物件	資産規模 1,512 億円	鑑定評価額合計 1,614 億円
稼働率 96.2 %	NOI利回り(第9期実績) 4.3 % ^(注)	ポートフォリオPML 3.0 %

(注) 帳簿価額ベース



(注) テナント比率は2020年10月末時点でエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約に基づいて算出しています。その他については、取得価格に基づいて算出しています。BizMix定屋橋(旧ホテルWBF定屋橋南)はコンバージョンに係る追加投資を取得価格に加算した上でオフィスに分類しています。
※ポートフォリオ一覧は12ページ以降の「投資法人の運用資産の状況」をご参照ください。

■ 財務

三井物産グループの信用力によって安定した財務基盤を構築

総資産LTV 47.5 %	固定負債比率 100 %	平均借入金金利/平均残存借入期間 0.53 % / 4.0 年
-------------------------	------------------------	--

格付

日本格付研究所(JCR) **A+**(ポジティブ) 格付投資情報センター(R&I) **A**(安定的)

新型コロナウイルス感染症の影響と「みらいリバイバルプラン」の進捗

■ コロナ禍における保有物件の運用状況

運用トピック	
 <p>オフィス</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■稼働率は引き続き高水準を維持 ■退去の動きもあるが、粘り強い交渉により一部では慰留・埋戻しを実現 ■賃料単価は従前のマーケットとほぼ同水準
 <p>商業施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■生活密着型物件は底堅さを発揮、売上は上昇傾向で収益性も安定 ■結婚式等のイベント系物件では厳しい状況が続くが、直近の減額は合意済みであり、徐々に再開の動きも見られる
 <p>ホテル</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■Go To トラベル効果、出張需要で緩やかに稼働率は回復傾向だが、インバウンドの本格的な回復には時間を要する ■秋以降、地方ホテルは先行して徐々に回復傾向も地域差が見られる状況
 <p>グロース</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ミ・ナーラはプロパティ・マネジメント会社の変更をはじめとしたリニューアルが進行中 ■ニュータイプアセットはコロナ禍でも安定性を発揮

■ 投資主優待の実施

投資主利益の向上及び新型コロナウイルス感染症の影響が顕著なホテル業界を支援する制度としてホテル宿泊料金の割引優待制度を導入。

※詳細は別紙案内状のとおり

■ ESGへの取組み

持続可能な社会の構築に向けてESGへの取組みを強化。保有物件における環境認証の取得や地域イベントへの協賛、ガバナンス体制の構築など様々な取組みを実施。

具体的な取組み事例

環境

- 環境認証の取得
※取得率：53% (物件入替後)
- 環境に配慮した設備(LED照明等)の導入

社会

- 地域イベントへの協賛
- テナント従業員向け保育園の誘致
- テレワーク等の推進

ガバナンス

- 投資主利益に配慮したガバナンス体制の構築
- 資産運用会社による定期的なKPI(経営指標)開示

■ みらいリバイバルプランの進捗

新型コロナウイルス感染症の影響により浮かび上がった課題解決のため「みらいリバイバルプラン」を策定。2021年月中旬を目途に各課題解決に向けて注力。

1 BizMiiX淀屋橋(旧ホテルWBF淀屋橋南) オフィスコンバージョン

テナントの民事再生法適用を契機にオフィスへのコンバージョンを実施。スポンサーであるイデラキャピタルのプロデュースの下、クオリティの高いセットアップ型サービスオフィスとして2021年1月のオープンを予定。



2 ミ・ナーラリニューアル計画

ポストコロナに適応した商業施設への転換に向けて抜本的な再生プランを検討。2020年9月に運営体制の見直しとしてプロパティ・マネジメント会社をやまぎグループから伊藤忠アーバンコミュニティに変更。また、2021年春を目途に大型区画のテナント入替を実施予定。デイリーユースの集客力増加を目指す。

3 入替を含めたポートフォリオ再構築

新型コロナウイルス感染症の影響が大きいホテルを売却し、ポストコロナを意識したディフェンシブ性の高いアセットタイプを組み入れ、今後も「ディフェンシブ性と収益性」を意識しながらポートフォリオの再構築を進めていく。

	譲渡	取得
物件名	コンフォートホテル新山口 	小田原機材管理センター(底地) 
アセットタイプ	ホテル(コア)	インダストリアル(ニュータイプ)
所在地	山口県山口市	神奈川県小田原市
譲渡/取得予定日	2020年11月30日	2021年3月1日
譲渡/取得予定価格	9.2億円	23.0億円
鑑定評価額	9.4億円	25.5億円
償却後NOI利回り	3.9%	4.9%

I. 資産運用報告

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第5期	第6期	第7期	第8期	第9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	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	自 2020年5月1日 至 2020年10月31日
営業収益	(百万円)	4,417	4,959	5,340	5,448	5,367
営業費用	(百万円)	2,295	2,427	2,623	2,583	2,744
営業利益	(百万円)	2,122	2,531	2,716	2,865	2,622
経常利益	(百万円)	1,867	2,270	2,474	2,595	2,378
当期純利益	(百万円)	1,922	2,271	2,472	2,594	2,376
総資産額	(百万円)	131,772	152,493	153,052	161,027	159,222
(対前期比)	(%)	(12.6)	(15.7)	(0.4)	(5.2)	(△1.1)
純資産額	(百万円)	61,590	70,854	70,925	75,572	75,428
(対前期比)	(%)	(15.0)	(15.0)	(0.1)	(6.6)	(△0.2)
有利子負債額	(百万円)	64,200	74,700	74,700	77,700	75,700
出資総額(注3)	(百万円)	59,656	69,074	69,074	73,516	73,516
発行済投資口の総口数	(口)	339,210	395,410	1,581,640	1,662,240	1,662,240
1口当たり純資産額(注4)	(円)	181,570	44,797	44,843	45,464	45,377
分配金総額	(百万円)	1,922	2,271	2,472	2,594	2,375
1口当たり分配金	(円)	5,668	5,745	1,563	1,561	1,429
うち1口当たり利益分配金	(円)	5,668	4,501	1,481	1,561	1,429
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	—	1,244	82	—	—
総資産経常利益率(注5)	(%)	1.5	1.6	1.6	1.7	1.5
自己資本利益率(注5)	(%)	3.3	3.4	3.5	3.5	3.1
期末自己資本比率(注5)	(%)	46.7	46.5	46.3	46.9	47.4
(対前期増減)	(%)	(1.0)	(△0.3)	(△0.1)	(0.6)	(0.4)
配当性向(注5)	(%)	100.0	78.3	94.7	100.0	99.9

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

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

(注3) 出資総額について、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動を考慮していません。

(注4) 2019年5月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っているため、1口当たり純資産額については第6期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(注5) 以下の算定式により算出しています。

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

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、三井物産・イデラパートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が設立企画人となり、2015年12月4日に出資金150百万円（750口）で設立され、2016年12月16日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 3476）。当期末現在において、発行済投資口の総口数は1,662,240口、保有物件は33物件（取得価格合計150,911百万円）となっています。

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

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

② 運用環境と運用実績

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けて厳しい状況にあり、特にホテル及び商業施設の分野において大きな影響を受けました。本投資法人においても、ホテル分野は、緊急事態宣言により5月には稼働率を大幅に落とし、その後、夏場から秋に掛けて地方のビジネス用途のホテルを中心に徐々に稼働率を戻している状況ですが、インバウンドや観光を主体としたホテルについては今後も新型コロナウイルス感染症の影響を受けることが予想されます。また、商業施設分野では、特に奈良の複合商業施設であるミ・ナエラで緊急事態宣言による営業休止等の影響を受けました。オフィス賃貸市場においても、新型コロナウイルス感染症の影響が一部出ている状況となっています。

このような環境の下、本投資法人は、2020年6月30日に「MIUMIU神戸」の準共有持分の38%（譲渡価格3,230百万円）を譲渡した結果、当期末現在における運用資産は33物件、取得価格の合計は150,911百万円、総賃貸可能面積は245,466.94㎡、稼働率は96.2%となりました。

③ 資金調達の概要

当期において、2020年7月13日付で発行した投資法人債1,000百万円及び「MIUMIU神戸」の譲渡代金の一部により、短期借入金3,000百万円を返済しました。当期末時点の借入金及び投資法人債の残高は75,700百万円（うち、1年内返済予定の長期借入金3,000百万円、長期借入金70,700百万円、投資法人債2,000百万円）となっています。

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

I. 資産運用報告

④業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益5,367百万円、営業利益2,622百万円、経常利益2,378百万円、当期純利益2,376百万円を計上しました。

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2,375,340,960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1,429円となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降2020年10月31日までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9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	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	自 2020年5月1日 至 2020年10月31日
最高（円）	198,100円	201,600円 □48,950円	66,800円	63,800円	42,700円
最低（円）	176,200円	177,700円 □48,200円	48,350円	28,160円	33,050円

(注) 本投資法人は、2019年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。なお、第6期については、2019年4月24日より当該投資口分割による権利落後の投資口価格で取引されており、□印は、当該投資口分割による権利落後の投資口価格を示しています。

(4) 分配金等の実績

本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の全額である2,375,340,960円を分配することとしました。

期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9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	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	自 2020年5月1日 至 2020年10月31日
当期末処分利益	(千円) 1,984,191	2,271,690	2,964,824	3,216,858	2,915,631
利益留保額	(千円) 155	491,949	622,416	539,082	465,489
金銭の分配金総額	(千円) 1,922,642	2,271,630	2,472,103	2,594,756	2,375,340
(1口当たり分配金)	(円) (5,668)	(5,745)	(1,563)	(1,561)	(1,429)
うち利益分配金総額	(千円) 1,922,642	1,779,740	2,342,408	2,594,756	2,375,340
(1口当たり利益分配金)	(円) (5,668)	(4,501)	(1,481)	(1,561)	(1,429)
うち出資払戻総額	(千円) -	491,890	129,694	-	-
(1口当たり出資払戻額)	(円) (-)	(1,244)	(82)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円) -	491,890	129,694	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円) (-)	(1,244)	(82)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円) -	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円) (-)	(-)	(-)	(-)	(-)

I. 資産運用報告

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①今後のポートフォリオ運用環境

オフィス賃貸市場は、空室率が徐々に上昇傾向にある中、今後の見通しは在宅勤務体制の定着度合い、企業業績等の動向を踏まえ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ますが、ホテルについては変動賃料を考慮せず、商業施設については過年度実績を参考に保守的な予測に基づく対応を取る方針です。また固定賃料の契約となっているテナントの一部から新型コロナウイルス感染症の影響を理由とした賃料の減免要請を受け、1口当たり分配金水準への影響を最大限に配慮しつつ、金融庁の「賃料の支払いに係る事業者等への配慮について（要請）」を踏まえた対応を行っています。本投資法人の有利子負債調達は、ほぼ全て長期化・固定化を行っており、金融環境の変化や金利変動が業績に与える影響は軽微と認識しており、引き続き健全な財務運営を継続する方針です。

②今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、これまで1口当たり分配金の持続的成長とポートフォリオの戦略的運用に基づく投資主価値の向上を目指し、戦略的な物件入替えや収益性、ディフェンシブ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施しました。今後は、引き続きリスク分散の進展と収益性・安定性の確保を意識しながら、ポストコロナを見据えた将来的な本投資法人の成長に資する施策を推進する予定です。

(6) 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、当期末（2020年10月31日）後、以下の資産を譲渡しました。

物件名称	コンフォートホテル新山口
資産の種類	不動産信託受益権
所在地（住居表示）	山口県山口市小郡下郷1255-1
契約締結日	2020年11月9日
譲渡日	2020年11月30日
譲渡先	非開示（注1）
譲渡価格	920百万円（注2）
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を2021年4月期に7百万円計上する予定です。

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

（注2）売買契約書に記載された売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡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。

（参考情報）

資産の取得

本投資法人は、当期末（2020年10月31日）後、以下の資産を取得する予定です。

物件名称	小田原機材管理センター（底地）
資産の種類	不動産
所在地（地番）	神奈川県小田原市国府津字境久2842番2
契約締結日	2020年11月24日
取得予定日	2021年3月1日
取得先	非開示（注1）
取得予定価格	2,300百万円（注2）

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

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

（注3）本物件の取得は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本物件の取得に係る売買契約において、本投資法人又は取得先による売買契約上の重大な違反があった場合で、その相手方が相当の期間を定めてその履行又は是正を催告し、この催告期間内におも履行又は是正がなされないときは、当該相手方は売買契約の全部又は一部を解除し、違約金として本件売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第5期 (2018年10月31日)	第6期 (2019年4月30日)	第7期 (2019年10月31日)	第8期 (2020年4月30日)	第9期 (2020年10月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	5,000,000	5,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	339,210	395,410	1,581,640	1,662,240	1,662,240
出資総額 (百万円)	59,656	69,074	69,074	73,516	73,516
投資主数 (人)	18,256	20,075	22,351	29,020	32,081

(2) 投資口に関する事項

2020年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数 に対する所有投資口数 の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	183,910	11.06
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	160,718	9.67
野村信託銀行株式会社（投信口）	72,243	4.35
株式会社八十二銀行	27,469	1.65
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	26,165	1.57
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	20,000	1.20
株式会社イデラ キャピタルマネジメント	20,000	1.20
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	18,676	1.12
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	16,957	1.02
MSIP CLIENT SECURITIES	15,123	0.91
合計	561,261	33.77

I. 資産運用報告

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等(注1)	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	菅沼 通夫	三井物産・イデラパートナーズ株式会社 代表取締役社長	-
監督役員	根岸 岳彦	ヴァンダーファルケ法律事務所 弁護士	3,696
	西井 秀朋	アクセルパートナーズ株式会社 代表取締役 公認会計士 税理士	
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	-	12,300

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

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

(注3) 会計監査人の報酬には、コンフォートレター作成業務に係る報酬(2,500千円)が含まれています。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2020年10月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	三井物産・イデラパートナーズ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務)	税理士法人令和会計社(注)
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行

(注) 2020年11月1日より、一般事務受託者(会計事務)を令和アカウンティング・ホールディングス株式会社に、一般事務受託者(納税事務)を税理士法人令和会計社に変更しています。

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	分類	第8期 2020年4月30日現在		第9期 2020年10月31日現在	
		保有総額 (百万円)	資産総額に対する 比率(%)	保有総額 (百万円)	資産総額に対する 比率(%)
信託不動産	オフィス	86,037	53.4	86,075	54.1
	商業施設	27,877	17.3	25,238	15.9
	ホテル	29,478	18.3	29,576	18.6
	インダストリアル	7,936	4.9	7,884	5.0
	教育施設	4,061	2.5	4,060	2.6
信託不動産 合計		155,391	96.5	152,834	96.0
預金・その他の資産		5,635	3.5	6,387	4.0
資産総額計		161,027	100.0	159,222	100.0

(注1) 保有総額は、期末日時点での貸借対照表計上額(信託不動産については減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注2) 信託不動産には、信託建設仮勘定を含めていません。

(2) 主要な保有資産

2020年10月31日現在における本投資法人の主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)(注1)	賃貸面積 (㎡)(注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	主たる用途
川崎テックセンター	23,811	22,737.07	22,074.79	97.1	18.8	オフィス
品川シーサイドパークタワー	20,077	22,205.78	22,205.78	100.0	15.4	オフィス
東京フロントテラス	10,719	9,692.94	9,692.94	100.0	6.9	オフィス
新宿イーストサイドスクエア	9,880	5,774.45	5,774.45	100.0	5.5	オフィス
イオン葛西店	9,428	28,338.45	28,338.45	100.0	非開示 (注4)	商業施設
MIテラス名古屋伏見	8,988	11,625.38	11,625.38	100.0	6.2	オフィス
六甲アイランドDC	7,884	15,563.37	15,563.37	100.0	非開示 (注4)	インダスト リアル
ミ・ナアラ	5,035	42,222.72 (注5)	35,924.03 (注5)	85.1	8.9	商業施設
東京衛生学園専門学校	4,060	4,220.46	4,220.46	100.0	非開示 (注4)	教育施設
スマイルホテル那覇シティリゾート	4,027	9,698.44	9,698.44	100.0	0.9	ホテル
合計	103,912	172,079.06	165,118.09	96.0	75.7	

(注1) 「賃貸可能面積」は、各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、底地物件については底地の面積を記載しています。また、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。

(注2) 「賃貸面積」は、各運用資産に関して実際に賃貸が行われている面積の合計を記載しています。貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分の面積は含みません。

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

(注4) テナントの同意が得られていないため非開示としています。

(注5) ミ・ナアラの賃貸面積及び賃貸可能面積については、2020年9月30日付のマスターリース会社の変更により、マスターリース形式を最低保証賃料付からパススルー型に変更したことから、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からエンドテナントとの間の賃貸借契約に記載された面積及びエンドテナントへの賃貸可能面積に変更しています。

I. 資産運用報告

(3) 不動産等組入資産明細

2020年10月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
品川シーサイドパークタワー	東京都品川区東品川 四丁目12番4号	信託受益権	22,205.78	20,077	22,570
川崎テックセンター	神奈川県川崎市幸区堀川町 580番16号	信託受益権	22,737.07	23,811	24,500
新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区新宿 六丁目27番30号	信託受益権	5,774.45	9,880	10,700
東京フロントテラス	東京都品川区東品川 二丁目3番14号	信託受益権	9,692.94	10,719	10,993
ヒルコート東新宿	東京都新宿区歌舞伎町 二丁目2番15号	信託受益権	3,169.16	4,024	4,040
日宝本町ビル	大阪府大阪市中央区 南本町二丁目4番6号	信託受益権	2,551.43	1,576	1,620
MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋市中区 錦一丁目10番1号	信託受益権	11,625.38	8,988	10,100
オリコ博多駅南ビル	福岡県福岡市博多区 博多駅南三丁目7番30号	信託受益権	2,845.60	1,739	1,790
マイスクエアビル	東京都港区麻布十番 二丁目10番3号	信託受益権	1,795.74	2,924	3,010
広島鯉城通りビル	広島県広島市中区大手町 三丁目1番9号	信託受益権	3,611.85	2,334	2,450
渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区渋谷 一丁目23番18号	信託受益権	1,701.55	3,391	4,920
THINGS青山	東京都港区南青山 四丁目10番15号	信託受益権	997.62	2,952	3,240
MIキューブ仙台クリスロード	宮城県仙台市青葉区中央 二丁目2番30号	信託受益権	1,023.76	1,381	1,450
イオン葛西店	東京都江戸川区西葛西 三丁目9番19号	信託受益権	28,338.45	9,428	9,580
MEGAドン・キホーテ 和泉中央店	大阪府和泉市いびき野 五丁目6番17号	信託受益権	6,891.87	3,049	2,580
ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市中央区東大通 一丁目11-25	信託受益権	8,254.80	2,196	2,290
ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市大町 二丁目2-41	信託受益権	7,439.36	1,948	2,190
スーパーホテル 仙台・広瀬通り	宮城県仙台市青葉区中央 二丁目9番23号	信託受益権	3,283.95	1,252	1,570
スーパーホテル 大阪・天王寺	大阪府大阪市天王寺区逢阪 二丁目3番3号	信託受益権	2,486.39	1,253	1,600
スーパーホテル さいたま・大宮	埼玉県さいたま市大宮区 桜木町一丁目12番6号	信託受益権	2,946.55	1,084	1,250
スーパーホテル 京都・烏丸五条	京都府京都市下京区 烏丸通五条下る大坂町396-3	信託受益権	2,144.02	1,020	1,290
コンフォートホテル新山口	山口県山口市小郡下郷 1255-1	信託受益権	2,999.01	872	942
伊勢シティホテルアネックス	三重県伊勢市吹上 二丁目5番11号	信託受益権	4,099.31	1,896	1,810
コンフォートホテル北上	① (ホテル) 岩手県北上市川岸 一丁目2番1号 ② (店舗) 岩手県北上市川岸 一丁目2番8号	信託受益権	2,961.06	820	826
コンフォートホテル長野	長野県長野市南千歳 一丁目12番4号	信託受益権	1,921.45	642	586
ホテルウィングインターナシ ョナルセレクト上野・御徒町	東京都台東区東上野 二丁目18番4号	信託受益権	3,079.33	3,831	4,020
スマイルホテル那覇シティリ ゾート	沖縄県那覇市久米 二丁目32番1号	信託受益権	9,698.44	4,027	3,930

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市博多区博多駅前 三丁目8番18号	信託受益権	2,432.72	3,814	3,610
スマイルホテル名古屋栄	愛知県名古屋市中区栄 四丁目10番5号	信託受益権	2,909.20	2,974	2,920
BizMiiX淀屋橋 (注4)	大阪府大阪市中央区平野町 三丁目1番6号	信託受益権	1,842.15	1,939	2,120
ミ・ナアラ	奈良県奈良市二条大路南 一丁目3番1号	信託受益権	42,222.72	5,035	4,000
六甲アイランドDC	兵庫県神戸市東灘区向洋町西 六丁目2番12号	信託受益権	15,563.37	7,884	8,700
東京衛生学園専門学校	東京都大田区大森北 四丁目1番1号	信託受益権	4,220.46	4,060	4,240
合計			245,466.94	152,834	161,438

(注1) 「所在地」は、各運用資産の住居表示を記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。また、本投資法人が保有する資産が共有持分又は準共有持分の場合は持分割合により算出しています。

(注3) 「期末算定価額」は、本投資法人規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規約に基づき、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所又は日本ヴァリュアーズ株式会社による鑑定評価額を記載しています。

(注4) テナントの退去及び「セットアップ型サービスオフィス」への用途変更に伴い、「不動産等の名称」を、2020年7月1日付で「ホテルWBF淀屋橋南」から「MiiX淀屋橋」に変更し、また、テナントへの訴求力を高めるために、2020年9月1日付で「MiiX淀屋橋」から「BizMiiX淀屋橋」に変更しています。以下同じです。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第8期 (2019年11月1日～2020年4月30日)				第9期 (2020年5月1日～2020年10月31日)			
	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
品川シーサイドパーク タワー	23	100.0	711	14.3	23	100.0	751	15.4
川崎テックセンター	26	100.0	950	19.1	25	97.1	917	18.8
新宿イーストサイド スクエア	40	100.0	247	5.0	40	100.0	266	5.5
東京フロントテラス	23	100.0	331	6.7	22	100.0	338	6.9
ヒルコート東新宿	6	94.1	114	2.3	7	100.0	99	2.0
日宝本町ビル	41	100.0	55	1.1	42	100.0	57	1.2
MIテラス名古屋伏見	9	100.0	292	5.9	9	100.0	300	6.2
オリコ博多駅南ビル	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
マイスクエアビル	9	100.0	45	0.9	9	100.0	65	1.3
広島鯉城通りビル	12	87.7	12	0.2	12	87.7	73	1.5
MiUMiU神戸(注5)	1	100.0	70	1.4	-	-	20	0.4
渋谷ワールドイースト ビル	8	100.0	107	2.2	8	100.0	114	2.4
THINGS青山	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MIキューブ仙台クリスロ ード	3	100.0	4	0.1	3	100.0	30	0.6
イオン葛西店	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)

I. 資産運用報告

不動産等の名称	第8期 (2019年11月1日～2020年4月30日)				第9期 (2020年5月1日～2020年10月31日)			
	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
MEGAドン・キホーテ 和泉中央店	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
ホテルサンルート新潟	2	100.0	85	1.7	2	100.0	72	1.5
ダイワロイネットホテル 秋田	1	100.0	69	1.4	1	100.0	69	1.4
スーパーホテル 仙台・広瀬通り	1	100.0	44	0.9	1	100.0	44	0.9
スーパーホテル 大阪・天王寺	1	100.0	37	0.8	1	100.0	37	0.8
スーパーホテル さいたま・大宮	1	100.0	35	0.7	1	100.0	35	0.7
スーパーホテル 京都・烏丸五条	1	100.0	31	0.6	1	100.0	31	0.6
コンフォートホテル 新山口	1	100.0	30	0.6	1	100.0	30	0.6
伊勢シティホテル アネックス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
コンフォートホテル北上	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
コンフォートホテル長野	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
ホテルウィングインター ナショナルセレクト上 野・御徒町	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
スマイルホテル那覇シテ ィリゾート	1	100.0	74	1.5	1	100.0	44	0.9
スマイルホテル博多駅前	1	100.0	46	0.9	1	100.0	28	0.6
スマイルホテル名古屋栄	1	100.0	55	1.1	1	100.0	35	0.7
BizMiiX淀屋橋	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	-	0.0	非開示(注4)	非開示(注4)
ミ・ナアラ	1	100.0	499	10.1	56	85.1	432	8.9
六甲アイランドDC	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
東京衛生学園専門学校	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
合計	225	99.8	4,968	100.0	278	96.2	4,882	100.0

(注1) 対象期間の期末時点における数値を表示しています。

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

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

(注4) テナントの同意が得られていないため非開示としています。

(注5) MIUMIU神戸は、2020年6月30日に譲渡しています。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2020年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	50,000,000	50,000,000	△464,758

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(5) その他資産の状況

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

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定時期	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
2021年4月期(第10期)					
BizMiiX淀屋橋 (大阪府大阪市)	事務所化工事(第3期)	自2020年11月 至2020年12月	111,850	-	-
ミ・ナアラ (奈良県奈良市)	区画改修工事等	自2020年11月 至2021年4月	100,000	-	-
イオン葛西店 (東京都江戸川区)	エレベーター更新工事等	自2020年10月 至2021年4月	98,760	-	-
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	空調設備工事等	自2020年6月 至2021年4月	98,015	-	-
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	空調設備工事等	自2020年7月 至2021年3月	52,593	-	-
東京衛生学園専門学校 (東京都大田区)	空調設備工事等	自2020年11月 至2021年4月	42,836	-	-
その他	-	-	125,097	-	-

2021年10月期(第11期)以降

イオン葛西店 (東京都江戸川区)	エスカレーター更新工事	自2021年3月 至2021年6月	119,000	-	-
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	自2021年4月 至2021年7月	116,942	-	-
東京フロントテラス (東京都品川区)	エレベーター更新工事	自2021年7月 至2023年2月	271,582	-	-

I. 資産運用報告

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期末現在保有する資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事は668,934千円であり、当期の費用に区分された修繕費96,049千円と合わせて、合計764,984千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)	エレベーター更新工事、 事務所化工事等	自 2020年 4月 至 2020年10月	230,703
BizMiiX淀屋橋 (大阪府大阪市)	事務所化工事 (第1期、第2期)	自 2020年 7月 至 2020年10月	188,696
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	自 2020年 8月 至 2020年10月	38,616
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	空調設備工事、区画改修工事等	自 2020年 7月 至 2020年10月	38,128
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	専用部照明LED化工事等	自 2020年 4月 至 2020年10月	27,408
ヒルコート東新宿 (東京都新宿区)	エレベーター改修工事、 1階貸室改修工事等	自 2020年 4月 至 2020年 7月	25,665
ホテルサンルート新潟 (新潟県新潟市)	立体駐車場整備工事等	自 2020年 4月 至 2020年10月	23,702
その他	-	-	96,012
合計			668,934

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

5 費用・負債の状況

(1) 運用に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第8期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日		第9期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日	
	資産運用報酬 (注)	421,995	440,038	
資産保管手数料	7,749	8,333		
一般事務委託手数料	15,847	16,707		
役員報酬	3,696	3,696		
その他費用	60,385	66,839		
合計	509,674	535,615		

(注) 資産運用報酬には、上記金額のほか、物件譲渡に係る報酬が第8期に35,222千円、第9期に32,300千円あり、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬が第8期に131,920千円あります。

(2) 借入状況

2020年10月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期 借入金	株式会社みずほ銀行	2020年 3月31日	3,000	-	0.55997%	2020年 9月30日 (注3)	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	小計		3,000	-					
1年 借入 金	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 6月 1日	1,500	1,500	0.31000%	2021年 4月30日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年11月 1日	-	1,500	0.32000%	2021年10月29日			
1年 借入 金 返長 満期	小計		1,500	3,000					
	株式会社三井住友銀行	2016年12月16日	7,500	7,500	0.74500%	2026年11月30日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
株式会社りそな銀行	2016年12月16日	500	500	0.74500%	2026年11月30日				
株式会社三井住友銀行	2016年12月16日	6,500	6,500	0.49960%	2023年11月30日				
株式会社りそな銀行	2016年12月16日	1,500	1,500	0.49960%	2023年11月30日				
株式会社福岡銀行	2016年12月16日	2,000	2,000	0.49960%	2023年11月30日				
三井住友信託銀行株式会社	2016年12月16日	5,000	5,000	0.59470%	2024年11月29日				
三井住友信託銀行株式会社	2016年12月16日	5,000	5,000	0.37250%	2022年11月30日				
株式会社新生銀行	2016年12月16日	2,000	2,000	0.37250%	2022年11月30日				
株式会社日本政策投資銀行	2016年12月16日	2,000	2,000	0.62125%	2023年11月30日				
株式会社みずほ銀行	2016年12月16日	10,000	10,000	0.37000%	2021年11月30日				
みずほ信託銀行株式会社	2017年 4月28日	2,000	2,000	0.45000%	2024年 4月30日				
三井住友信託銀行株式会社	2017年10月26日	2,000	2,000	0.54375%	2025年 7月31日				
株式会社新生銀行	2017年10月26日	1,000	1,000	0.54375%	2025年 7月31日				
株式会社南都銀行	2017年10月26日	1,000	1,000	0.54375%	2025年 7月31日				
株式会社りそな銀行	2017年10月26日	1,000	1,000	0.70900%	2027年 7月30日				
株式会社三井住友銀行	2017年10月31日	4,000	4,000	0.72750%	2027年10月29日				
株式会社福岡銀行	2017年10月31日	1,000	1,000	0.72750%	2027年10月29日				
株式会社新生銀行	2018年 3月 1日	1,000	1,000	0.57350%	2026年 1月30日				
株式会社りそな銀行	2018年 3月 1日	500	500	0.57350%	2026年 1月30日				
株式会社みずほ銀行	2018年 3月 1日	1,000	1,000	0.48000%	2024年 1月31日				
株式会社三井住友銀行	2018年 5月15日	2,000	2,000	0.52770%	2025年 4月30日				
株式会社みずほ銀行	2018年 5月15日	1,500	1,500	0.56000%	2025年 4月30日				
みずほ信託銀行株式会社	2018年 8月 1日	1,700	1,700	0.62000%	2028年 7月31日				
株式会社みずほ銀行	2018年11月 1日	2,500	2,500	0.68000%	2026年10月30日				
株式会社三井住友銀行	2018年11月 1日	3,000	3,000	0.56800%	2025年10月31日				
三井住友信託銀行株式会社	2018年11月 1日	2,500	2,500	0.42180%	2023年10月31日				
株式会社新生銀行	2018年11月 1日	1,000	1,000	0.42180%	2023年10月31日				
株式会社三菱UFJ銀行	2018年11月 1日	1,500	-	0.32000%	2021年10月29日				
小計			72,200	70,700					
合計			76,700	73,700					

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しています。

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

(注3) 2020年7月31日付で全額を期限前弁済しています。

(注4) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金又は運転資金等です。

I. 資産運用報告

(3) 投資法人債

2020年10月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保 投資法人債	2018年 7月26日	1,000	1,000	年0.640%	2028年 7月26日	満期償還及 び買入償還	借入金の返済	(注)
第2回無担保 投資法人債	2020年 7月13日	-	1,000	年0.800%	2030年 7月12日	満期償還及 び買入償還	借入金の返済	(注)
合計		1,000	2,000					

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得 年月日	取得価格 (百万円)	譲渡 年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
MIUMIU神戸 (準共有持分38.0%)	-	-	2020年6月30日	3,230	2,613	484
合計	-	-	-	3,230	2,613	484

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

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

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の種類	取得価格又は 譲渡価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価 機関	価格時点
譲渡	MIUMIU神戸 (準共有持分38.0%)	2020年 6月30日	不動産信託 受益権	3,230	2,800 (注3)	大和不動産鑑定 株式会社	2019年 4月30日

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

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

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

② その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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

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

I. 資産運用報告

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 自社設定投資信託受益証券に係る開示

該当事項はありません。

9 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

10 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

11 その他

(1) お知らせ

①投資主総会

該当事項はありません。

②投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
2020年6月29日	投資法人債発行に係る事務の委託	第2回無担保投資法人債の発行に伴い、SMBC日興証券株式会社、野村證券株式会社及びみずほ証券株式会社に投資法人債を引き受ける者の募集に関する一般事務を委託し、また、株式会社三菱UFJ銀行に投資法人債に関する事務を委託しました。
2020年10月23日	会計事務委託契約の締結	税理士法人令和会計社との間で締結済の会計事務委託契約を2020年11月1日付で合意解約し、同日付で本投資法人の計算・会計に関する一般事務を令和アカウンティング・ホールディングス株式会社に委託しました。
2020年10月23日	納税事務委託契約の締結	税理士法人令和会計社との間で締結済の会計事務委託契約を2020年11月1日付で合意解約し、同日付で本投資法人の納税に関する一般事務を税理士法人令和会計社に委託しました。

(2) 金額及び比率の端数処理

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

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,391,497	3,255,545
信託現金及び信託預金	2,395,379	2,397,565
営業未収入金	130,333	126,496
前払費用	135,042	132,783
未収消費税等	45,340	-
その他	16,437	28
流動資産合計	5,114,029	5,912,418
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 35,103,711	※1 35,570,357
減価償却累計額	△2,983,575	△3,558,091
信託建物 (純額)	32,120,136	32,012,266
信託構築物	323,059	322,658
減価償却累計額	△47,661	△55,064
信託構築物 (純額)	275,397	267,593
信託機械及び装置	196,670	219,025
減価償却累計額	△41,557	△50,940
信託機械及び装置 (純額)	155,112	168,084
信託工具、器具及び備品	※1 104,086	※1 125,329
減価償却累計額	△13,046	△21,171
信託工具、器具及び備品 (純額)	91,039	104,157
信託土地	122,749,670	120,282,810
有形固定資産合計	155,391,357	152,834,912
無形固定資産		
ソフトウェア	13,436	11,752
その他	231	231
無形固定資産合計	13,668	11,983
投資その他の資産		
長期前払費用	429,128	374,113
繰延税金資産	5	47
差入保証金	11,006	11,006
その他	58,165	56,134
投資その他の資産合計	498,304	441,300
固定資産合計	155,903,330	153,288,197
繰延資産		
投資法人債発行費	9,970	21,896
繰延資産合計	9,970	21,896
資産合計	161,027,331	159,222,513

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	345,955	808,801
未払分配金	15,518	11,888
短期借入金	3,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	1,500,000	3,000,000
未払金	487,885	504,224
未払費用	1,090	2,111
未払法人税等	705	1,491
未払消費税等	-	179,767
前受金	625,664	653,192
預り金	14,637	592
その他	160	301
流動負債合計	5,991,618	5,162,371
固定負債		
投資法人債	1,000,000	2,000,000
長期借入金	72,200,000	70,700,000
信託預り敷金及び保証金	5,724,349	5,466,986
デリバティブ債務	538,694	464,758
固定負債合計	79,463,043	78,631,745
負債合計	85,454,662	83,794,116
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	73,516,089	73,516,089
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※4 △621,584	※4 △538,565
出資総額控除額合計	△621,584	△538,565
出資総額 (純額)	72,894,505	72,977,523
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,216,858	2,915,631
剰余金合計	3,216,858	2,915,631
投資主資本合計	76,111,363	75,893,155
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△538,694	△464,758
評価・換算差額等合計	△538,694	△464,758
純資産合計	※3 75,572,668	※3 75,428,396
負債純資産合計	161,027,331	159,222,513

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2019年11月1日 至 2020年4月30日		自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,140,742	※1	4,069,009
その他賃貸事業収入	※1	827,653	※1	813,540
不動産等売却益	※2	480,199	※2	484,599
営業収益合計		5,448,595		5,367,148
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,073,651	※1	2,208,862
資産運用報酬		421,995		440,038
資産保管手数料		7,749		8,333
一般事務委託手数料		15,847		16,707
役員報酬		3,696		3,696
その他営業費用		60,385		66,839
営業費用合計		2,583,326		2,744,477
営業利益		2,865,268		2,622,671
営業外収益				
受取利息		34		22
未払分配金除斥益		-		3,616
還付加算金		-		284
営業外収益合計		34		3,923
営業外費用				
支払利息		196,023		200,869
投資法人債利息		3,200		5,591
投資法人債発行費償却		610		1,042
融資関連費用		41,796		41,088
投資口交付費		25,492		-
その他		3,000		-
営業外費用合計		270,123		248,592
経常利益		2,595,179		2,378,002
特別利益				
補助金収入		26,747		1,270
特別利益合計		26,747		1,270
特別損失				
固定資産圧縮損	※3	26,747	※3	1,270
特別損失合計		26,747		1,270
税引前当期純利益		2,595,179		2,378,002
法人税、住民税及び事業税		710		1,495
法人税等調整額		26		△42
法人税等合計		737		1,453
当期純利益		2,594,442		2,376,548
前期繰越利益		622,416		539,082
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,216,858		2,915,631

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

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

(単位：千円)

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

当期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金	
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計		当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計
当期首残高	73,516,089	△621,584	△621,584	72,894,505	3,216,858	76,111,363
当期変動額						
剰余金の配当					△2,594,756	△2,594,756
一時差異等調整引当額の 戻入		83,018	83,018	83,018	△83,018	-
当期純利益					2,376,548	2,376,548
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	-	83,018	83,018	83,018	△301,226	△218,207
当期末残高	※1 73,516,089	△538,565	△538,565	72,977,523	2,915,631	75,893,155

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△538,694	△538,694	75,572,668
当期変動額			
剰余金の配当			△2,594,756
一時差異等調整引当額の 戻入			-
当期純利益			2,376,548
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	73,935	73,935	73,935
当期変動額合計	73,935	73,935	△144,272
当期末残高	△464,758	△464,758	75,428,396

V. 注記表

【継続企業の前提に関する注記】

前期(ご参考) 自 2019年11月1日 至 2020年4月30日	当期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

項目	前期(ご参考) 自 2019年11月1日 至 2020年4月30日	当期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含む)定額法を採用しています。なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>2~65年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2~40年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>5~29年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>4~15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2~65年	構築物	2~40年	機械及び装置	5~29年	工具、器具及び備品	4~15年	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含む)定額法を採用しています。なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>2~65年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2~40年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>5~29年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2~15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2~65年	構築物	2~40年	機械及び装置	5~29年	工具、器具及び備品	2~15年
建物	2~65年																	
構築物	2~40年																	
機械及び装置	5~29年																	
工具、器具及び備品	4~15年																	
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	2~15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は22,631千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は該当ありません。</p>																
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>																

項目	前期(ご参考) 自 2019年11月1日 至 2020年4月30日	当期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、資産の取得に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得価額に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 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>

【貸借対照表に関する注記】

※1. 有形固定資産の圧縮記帳額
国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
信託建物	203,242	204,512
信託工具、器具及び備品	328	328

V. 注記表

2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
コミットメントライン契約の総額	3,000,000	3,000,000
当期末借入残高	3,000,000	-
当期末未実行枠残高	-	3,000,000

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

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

※4. 一時差異等調整引当額

前期 (ご参考) (自 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。

当期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

1 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	491,890	621,584	-	83,018	538,565	デリバティブ取引の時価の変動

2 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

【損益計算書に関する注記】

前期 (ご参考) 自 2019年11月1日 至 2020年4月30日		当期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収入		A. 不動産賃貸事業収入	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	3,973,781	賃料収入	3,900,397
地代収入	3,644	地代収入	3,645
共益費収入	163,316	共益費収入	164,966
計	4,140,742	計	4,069,009
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	526,687	水道光熱費収入	554,763
その他賃貸収入	300,965	その他賃貸収入	258,777
計	827,653	計	813,540
不動産賃貸事業収入合計	4,968,395	不動産賃貸事業収入合計	4,882,549
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
外注委託費	344,767	外注委託費	358,761
水道光熱費	405,434	水道光熱費	447,062
公租公課	387,714	公租公課	402,579
修繕費	75,188	修繕費	96,049
減価償却費	589,646	減価償却費	610,694
その他賃貸事業費用	270,900	その他賃貸事業費用	293,715
不動産賃貸事業費用合計	2,073,651	不動産賃貸事業費用合計	2,208,862
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,894,743	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,673,687
※2 不動産等売却益の内訳	(単位：千円)	※2 不動産等売却益の内訳	(単位：千円)
MIUMIU神戸 (準共有持分33.0%)		MIUMIU神戸 (準共有持分38.0%)	
不動産等売却収入	2,805,000	不動産等売却収入	3,230,000
不動産等売却原価	2,271,742	不動産等売却原価	2,613,847
その他売却費用	114,315	その他売却費用	131,553
不動産等売却益	418,941	不動産等売却益	484,599
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		※3 固定資産圧縮損の内訳	
固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより、新たに取得した有形固定資産の取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。		固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより、新たに取得した有形固定資産の取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。	
	(単位：千円)		(単位：千円)
信託建物	26,747	信託建物	1,270
合計	26,747	合計	1,270

V. 注記表

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前期 (ご参考) 自 2019年11月 1 日 至 2020年 4 月30日	当期 自 2020年 5 月 1 日 至 2020年10月31日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 20,000,000口 発行済投資口の総口数 1,662,240口	※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 20,000,000口 発行済投資口の総口数 1,662,240口

【税効果会計に関する注記】

前期 (ご参考) 2020年4月30日	当期 2020年10月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 5 繰延ヘッジ損益 169,473 繰延税金資産小計 169,478 評価性引当額 △169,473 繰延税金資産合計 5 繰延税金資産の純額 5	繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 47 繰延ヘッジ損益 146,213 繰延税金資産小計 146,260 評価性引当額 △146,213 繰延税金資産合計 47 繰延税金資産の純額 47
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 (調整) 31.46 支払分配金の損金算入額 △31.45 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03	法定実効税率 (調整) 31.46 支払分配金の損金算入額 △31.42 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06

【金融商品に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位：千円)

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

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

V. 注記表

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金
これらは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されています。
- (5) 投資法人債
これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。
- (7) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(※1)		時価(※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	50,000,000	50,000,000	△538,694

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

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

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金(※)	5,724,349

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

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

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

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

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

当期(自2020年5月1日 至2020年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	3,255,545	3,255,545	-
(2) 信託現金及び信託預金	2,397,565	2,397,565	-
資産計	5,653,110	5,653,110	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	3,004,885	4,885
(4) 投資法人債	2,000,000	1,974,300	△25,700
(5) 長期借入金	70,700,000	70,792,974	92,974
負債計	75,700,000	75,772,159	72,159
(6) デリバティブ取引(※)	(464,758)	(464,758)	-

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

V. 注記表

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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。
- (4) 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。
- (6) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(※1)		時価(※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	50,000,000	50,000,000	△464,758

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

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

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金(※)	5,466,986

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

(注3) 金銭債権の決算日(2020年10月31日)後の償還予定額 (単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	3,255,545
信託現金及び信託預金	2,397,565
合計	5,653,110

(注4) 投資法人債及び借入金の決算日(2020年10月31日)後の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	-	-	-	-	-	2,000,000
長期借入金	3,000,000	10,000,000	10,500,000	15,000,000	15,500,000	19,700,000
合計	3,000,000	10,000,000	10,500,000	15,000,000	15,500,000	21,700,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自2019年11月1日 至 2020年4月30日)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
144,669,723	10,721,634	155,391,357	164,149,400

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

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権5物件の取得(13,668,223千円)、主な減少額は不動産信託受益権準共有持分2件の売却(2,919,891千円)及び減価償却費(589,314千円)です。

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

なお、賃貸等不動産に関する2020年4月期における損益は「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自2020年5月1日 至 2020年10月31日)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
155,391,357	△2,556,445	152,834,912	161,438,200

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

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は資本的支出(668,934千円)、主な減少額は不動産信託受益権準共有持分1件の売却(2,613,847千円)及び減価償却費(610,262千円)です。

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

なお、賃貸等不動産に関する2020年10月期における損益は「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

V. 注記表

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 2019年11月1日 至 2020年4月30日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	-	長期借入金の借入	-	長期借入金	14,500,000
				支払利息	41,240	未払費用	226

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2020年5月1日 至 2020年10月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	-	長期借入金の借入	-	長期借入金	14,500,000
				支払利息	41,756	未払費用	450

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） 自 2019年11月1日 至 2020年4月30日		当期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	
1口当たり純資産額	45,464円	1口当たり純資産額	45,377円
1口当たり当期純利益	1,583円	1口当たり当期純利益	1,429円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数（1,638,137口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数（1,662,240口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注1) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 2019年11月1日 至 2020年4月30日		当期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	
当期純利益（千円）	2,594,442	当期純利益（千円）	2,376,548
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	普通投資主に帰属しない金額（千円）	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,594,442	普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,376,548
期中平均投資口数（口）	1,638,137	期中平均投資口数（口）	1,662,240

V. 注記表

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（自 2019年11月1日 至 2020年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年5月1日 至 2020年10月31日）

資産の譲渡

本投資法人は、当期末（2020年10月31日）後、以下の資産を譲渡しました。

物件名称	コンフォートホテル新山口
資産の種類	不動産信託受益権
所在地（住居表示）	山口県山口市小郡下郷1255-1
契約締結日	2020年11月9日
譲渡日	2020年11月30日
譲渡先	非開示（注1）
譲渡価格	920百万円（注2）
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を2021年4月期に7百万円計上する予定です。

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

（注2）売買契約書に記載された売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡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。

【一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記】

前期（ご参考） 自 2019年11月1日 至 2020年4月30日	当期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日
金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの時価の変動額に対応する一時差異等調整引当額83,018千円を戻し入れています。一時差異等調整引当額は時価の変動額と対応する金額を翌営業期間以降において戻入れる予定です。	金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの時価の変動額に対応する一時差異等調整引当額74,800千円を戻し入れています。一時差異等調整引当額は時価の変動額と対応する金額を翌営業期間以降において戻入れる予定です。

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 自 2019年11月1日 至 2020年4月30日	当期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	3,216,858,295	2,915,631,736
II 出資総額組入額	83,018,760	74,800,800
うち一時差異等調整引当額戻入額	83,018,760	74,800,800
III 分配金の額	2,594,756,640	2,375,340,960
（投資口1口当たり分配金の額）	(1,561)	(1,429)
IV 次期繰越利益	539,082,895	465,489,976

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額的全額である2,594,756,640円を分配することとしました。	本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額的全額である2,375,340,960円を分配することとしました。
------------	--	--

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2020年12月14日

投資法人みらい
役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

柴田憲一 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

井上裕人 

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、投資法人みらいの2020年5月1日から2020年10月31日までの第9期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2019年11月1日 至 2020年4月30日	自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	自 2019年11月1日 至 2020年4月30日	自 2020年5月1日 至 2020年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	2,595,179	2,378,002		
減価償却費	590,743	611,946		
投資法人債発行費償却	610	1,042		
投資口交付費	25,492	-		
受取利息	△34	△22		
支払利息	199,223	206,461		
固定資産圧縮損	26,747	1,270		
営業未収入金の増減額 (△は増加)	38,014	3,836		
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,780	2,258		
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△45,340	89,216		
営業未払金の増減額 (△は減少)	△120,663	225,556		
未払金の増減額 (△は減少)	13,032	16,338		
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△260,806	135,890		
前受金の増減額 (△は減少)	29,262	27,527		
長期前払費用の増減額 (△は増加)	45,358	55,015		
信託有形固定資産の売却による減少額	2,919,891	2,613,847		
その他	27,381	△1,110		
小計	6,082,313	6,367,078		
利息の受取額	34	22		
利息の支払額	△199,175	△205,439		
法人税等の支払額	△1,259	△709		
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,881,912	6,160,951		
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	△14,159,666	△431,646		
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△117,377	△432,036		
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	769,711	174,674		
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	△12,321	△4,632		
その他の収入	-	6,663		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,519,653	△686,979		
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	3,000,000	-		
短期借入金の返済による支出	-	△3,000,000		
投資法人債の発行による収入	-	987,031		
投資口の発行による収入	4,416,050	-		
分配金の支払額	△2,470,583	△2,594,771		
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,945,467	△4,607,739		
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,692,274	866,232		
現金及び現金同等物の期首残高	7,297,053	4,604,778		
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,604,778	※1 5,471,011		

【重要な会計方針に係る事項関係】（参考情報）

項目	前期		当期	
	自 2019年11月1日 至 2020年4月30日	自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	自 2019年11月1日 至 2020年4月30日	自 2020年5月1日 至 2020年10月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。		手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

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

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2019年11月1日 至 2020年4月30日	自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	自 2019年11月1日 至 2020年4月30日	自 2020年5月1日 至 2020年10月31日
現金及び預金		2,391,497		3,255,545
信託現金及び信託預金		2,395,379		2,397,565
使途制限付信託預金 (注)		△182,098		△182,099
現金及び現金同等物		4,604,778		5,471,011

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

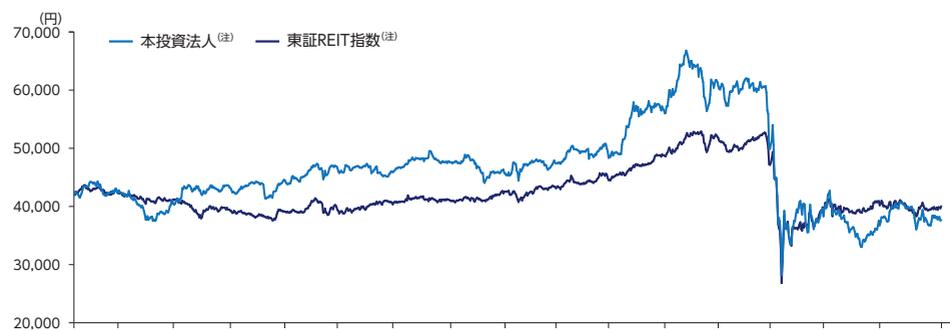


投資主インフォメーション

■ IRカレンダー

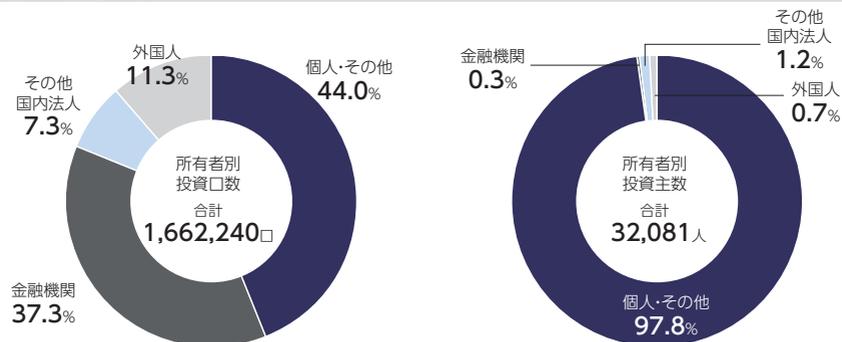
4月	5月	6月	7月	8月	9月
決算月		4月期 決算発表	4月期 分配金 支払開始		
4月30日		6月中旬	7月中旬		
10月	11月	12月	1月	2月	3月
決算月		10月期 決算発表	10月期 分配金 支払開始		
10月31日		12月中旬	1月中旬		

■ 投資口価格の推移



(注) 2020年12月11日時点。東証REIT指数は本投資法人の新規上場時(2016年12月16日)の終値をベースに相対値を算出したものです。

■ 投資主の状況



投資主メモ

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

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

支払調書

分配金に関する支払調書*

*正式名称: 配当、剰余金の分配、金銭の分配及び基金利息の支払調書

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様▶お取引の証券会社までお問い合わせください。
証券会社とのお取引がない投資主様▶下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 **0120-782-031** (フリーダイヤル)