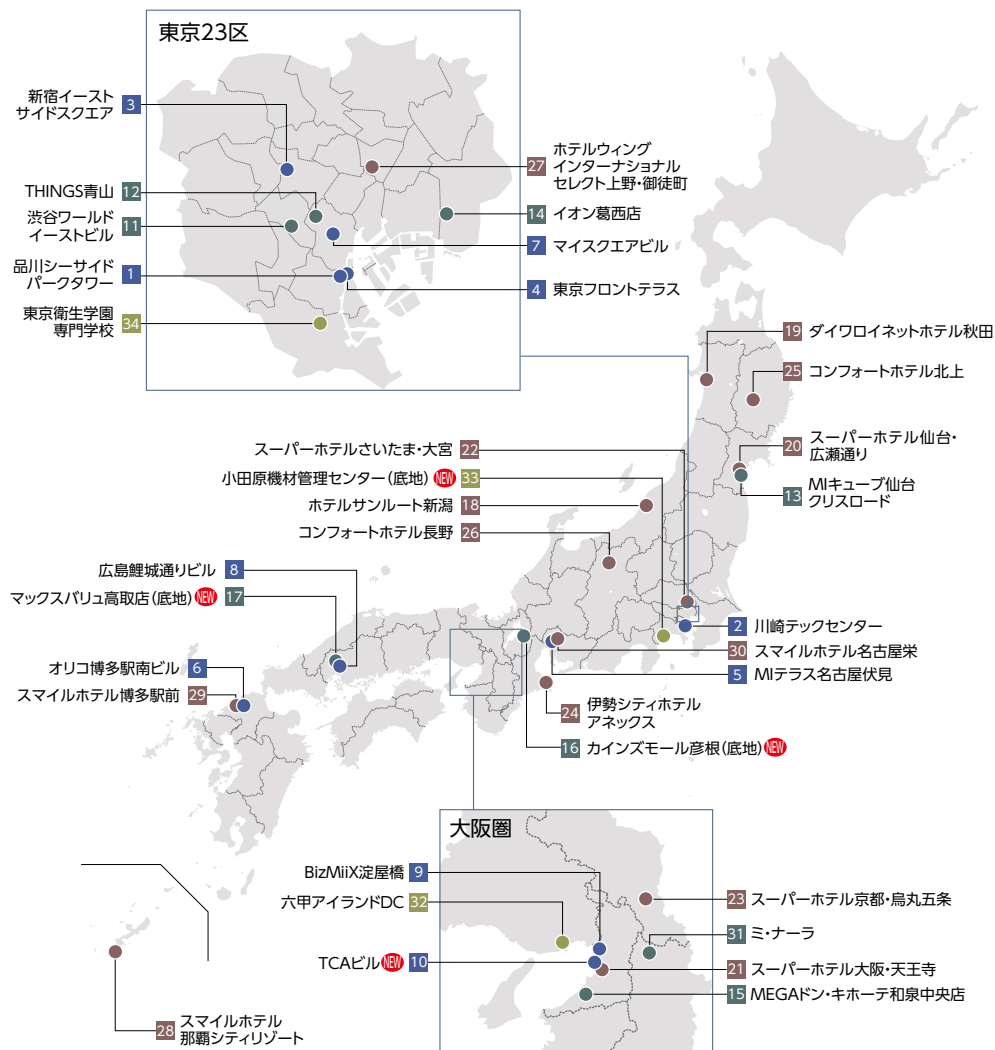


## ポートフォリオ物件のご紹介 (2021年4月30日時点)

ポートフォリオマップ ● オフィス ● 商業施設 ● ホテル ● その他



### ご案内

第10期決算説明資料及び決算説明動画を本投資法人ウェブサイトに掲載しておりますので是非ご覧ください。

また、2021年7月28日(水)に個人投資家様向けオンライン説明会を開催予定です。詳しくは本資産運用報告に同封のご案内をご確認ください。



1口当たり確定分配金 **1,247円**  
(2021年7月8日支払開始)

第11期予想分配金(2021年10月期) **1,260円** 第12期予想分配金(2022年4月期) **1,260円**

## 投資主のみなさまへ

～コロナ禍の「リバイバル」からポストコロナの「しなやかな対応」で成長を目指す～

投資法人みらいは、第10期(2021年4月期)において、コロナ禍で浮上した課題解決を目的とする3つの「リバイバルプラン」を着実に推進し、概ね達成の目途をつけることができました。

一方、世の中に目を転じますと、欧米ではワクチン接種が大きく進むことで感染者数の減少と共に経済にも回復の兆しが見え始めており、今後日本も同じ軌道を進むことが予想されます。そして、ポストコロナの世界は少しずつその姿が見え始めていますが、コロナ前と比較すると「変わらないもの」と「変わるもの」、さらには「進化するもの」が混在する新しい世界になると考えています。



投資法人みらい 執行役員 菅沼 通夫

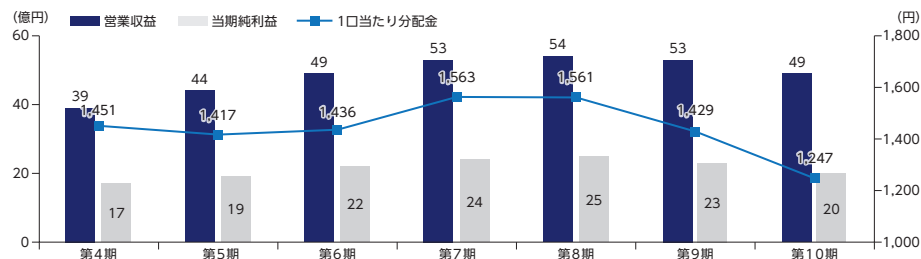
みらいにおいては、「リバイバルプラン」達成の目途をつけたことから、第11期(2021年10月期)以降、ポストコロナ時代のこの大きな流れに抗うことなく、総合型リートならではの「しなやかな対応」で次なる成長の足場を固めて参ります。

### 分配金

<b>第10期</b> 1口当たり確定分配金 (2021年7月8日支払開始) <hr/> <b>1,247円</b>	<b>第11期</b> 1口当たり予想分配金 <sup>(注)</sup> (2021年10月期) <hr/> <b>1,260円</b>	<b>第12期</b> 1口当たり予想分配金 <sup>(注)</sup> (2022年4月期) <hr/> <b>1,260円</b>
---	--	---

(注) 本予想は一定条件の下に算出した2021年6月15日時点のものとあり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

### 業績推移



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

## 主要な経営指標

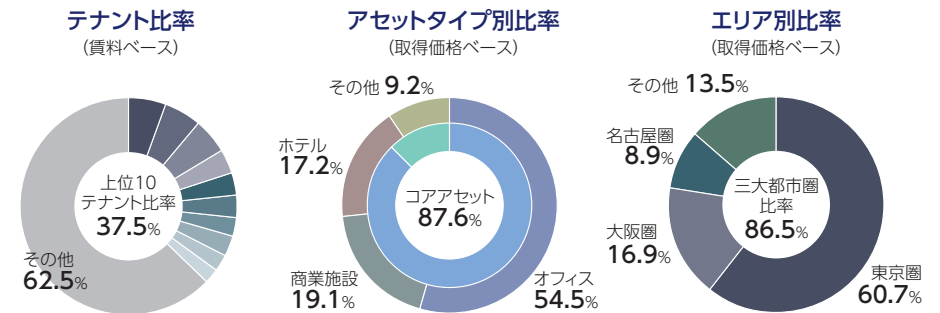
(2021年4月末時点)

### ▶ ポートフォリオ

2020年10月期末から物件入替(4物件取得/3物件譲渡)を実施

保有物件	資産規模	鑑定評価額合計
<b>34物件</b>	<b>1,539億円</b>	<b>1,653億円</b>
稼働率	NOI利回り(第10期実績)	ポートフォリオPML
<b>98.1%</b>	<b>4.0%</b> <sup>(注)</sup>	<b>3.0%</b>

(注) 帳簿価額ベース



(注) テナント比率は2021年4月末時点でエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約に基づいて算出しています。その他については、取得価格に基づいて算出しています。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	固定負債比率	平均借入金金利/平均残存借入期間
<b>48.6%</b>	<b>96.2%</b>	<b>0.53% / 3.4年</b>
格付		
日本格付研究所(JCR) <b>A+</b> (安定的)	格付投資情報センター(R&I) <b>A</b> (安定的)	

## BizMiiX 淀屋橋 担当者インタビュー

ホテルからセットアップ型サービスオフィスにコンバージョンし運用を開始した「BizMiiX淀屋橋」。コンバージョンの経緯や運営状況等について、物件運営担当者に話を聞きました。

三井物産・イデラパートナーズ株式会社  
取締役投資運用部長

### 長濱 現

不動産AM業務に約20年従事。投資法人みらいの物件取得、運用全般を管理。

趣味 ドラマ鑑賞・ウォーキング



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  
資産運用第一部

### 鈴木 慎祐

オフィス、商業施設等の運用に従事。設備工事・BM・PM経験あり。

趣味 祭・街探索



株式会社イデラキャピタルマネジメント  
西日本オフィス 責任者

### 土橋 賢治

リーシング戦略立案・実行が専門。3坪～5,000坪まで幅広い規模・用途のリーシングに対応。

趣味 カレーライス



株式会社ザイマックス関西  
不動産マネジメント事業部

### 矢持 泰助

商業から超高層ビルまで幅広くPM業務に従事。投資法人みらいの大阪の物件初取得時から担当として携わる。

趣味 DIY



## Q. なぜホテルをオフィスにコンバージョンしたのですか。

**長濱:** 新型コロナウイルス感染症(以下「コロナ」)発生前から、前テナントが運営していたホテルの業況は厳しかったんですよね。

**鈴木:** 大阪中心部はホテルの供給が多く、さらに日韓関係の影響によるインバウンド客の減少などで稼働状況の苦戦が続いており、テナント変更や用途変更を含めた再建築が求められる状況にありました。

**長濱:** 本物件が位置する大阪中心部は、オフィスの新規供給が限定的で空室率が非常に低く、コロナ前は成約賃料水準の上昇傾向が続いていました。また、コロナ後は換気やレイアウトの工夫、オンライン会議やテレワーク環境整備といった観点からオフィスニーズに変化が生じましたが、淀屋橋エリアにおいてそれに対応しているサテライトオフィス・サービスオフィスはまだ多くない状況でした。そこで、以前からみらい保有物件のリーシングに力を発揮してくれていたイデラの土橋さんに相談して、サービスオフィスへのコンバージョンプロジェクトが始まりました。

## Q. 企画から完成までの様子を教えてください。

**土橋:** 大阪の主要なサービスオフィスを20施設以上見学して実態を掴みました。結果として、様々なサービスオフィスの「良いとこどり」ができたと思います。マーケティングの時点でPM業務を委託しているザイマックス関西の矢持さんにも入ってもらい、管理運営面からの意見も貰いました。長濱さんが生の声をきみ取ってテンポよくジャッジしてくれて、かなりのスピード感で進めることができました。通常だと1年かかってもおかしくありませんが、正式な企画開始から完成までは半年ほどでした。コロナ前から準備を始めたことと、関係者間のリレーションが良かったからだと思います。他社でも同様の取り組みは検討されていたようですが、これほど早く運用開始に漕ぎ着けたところはなく、同業者からも非常に驚かれました。

**長濱:** 鈴木さんが前テナントと密にコミュニケーションを取ってくれていて、ホテルの事業継続リスクを早めに把握できたのが大きかったです。

**土橋:** レイアウトやリーシングも含めて、長濱さん、鈴木さんとざっくばらんにアイデアを出し合い、現場の意見を後押ししてくれたのがありがたかったです。矢持さんにもいろいろ協力していただきました。

**矢持:** スピード感という意味では、AMとして応諾できる範囲を明示いただき、その範囲内においてはある程度こちらに判断を任せてもらえたり、「こういうのはどうですか?」といった提案もできたりとやりやすかったです。

**長濱:** お互いへの信頼感があったからですね。

**鈴木:** ホテル閉鎖により一棟を丸々用途変更する工事でもあり、確認作業が多く毎日何度もやりとりしていた気がしますが、関係者間での連携が良かったことからスピーディーに課題が整理されたと思います。また、ホテル時代の残置物の処理が工事コストに追加されるといった想定外の事態などもあり、現場側での調整が大変だったと思います。全体として皆さんの協力のおかげでスムーズに進めることができました。

## Q. リーシング状況はどうか。

**矢持:** 通常の仲介業者経由と合わせて、本物件のウェブサイトと、ザイマックス関西でも直接リーシングを行っています。

**土橋:** リーシングでも常にスピード感を意識しています。特に個人の方は一日待たせてしまうと他に行ってしまう場合が多いので、内見後すぐに魅力的な提案を行うよう心がけています。当社も本物件に入居しているので、内見後にその場で条件を打ち合わせることもあります。コロナの第三波には非常に苦労しました。去年10、11月のプレリーシングでは内見が多かったのですが、12月の外出自粛要請、今年1月からの緊急事態宣言で多くの候補先がキャンセルになりました。

**矢持:** テレビや新聞などの取材も受けて、テナントの評価も非常に高く、期待が高まった後だったのでショックでしたね。

**土橋:** このような状況下でもリーシングを推進すべく、大阪ではかなり早くにVRやYouTube、オンライン内見を始めました。通常と異なる手法にいろいろ取り組まなければならなかったのが、現場の負担が大きかったですね。

## Q. テナントからはどのような反応がありますか。

**矢持:** 内見での第一声は「おしゃれ!」、「こんなところで働きたいね!」と言われることが多いです。シンプルなつくりのサービスオフィスが多い中で、内装のグレード感を気に入ってもらえます。入居後も期待通りとのコメントをいただいています。

**土橋:** 大阪ではここまで作りこんだセットアップオフィスはなく、元々ホテルだったことを伝えると驚かれるほどです。それほどオフィスとしてしっかりくるコンセプトやデザインになっているのだと思います。会議室も含むすべての部屋ひとつひとつで、家具や備品の使い勝手、照明の当たり方など細かいところまで業者と打ち合わせをしました。

**矢持:** 入居者目線で考えたこだわりがテナントにも受けていると思います。

**土橋:** また、1人当たりの専有面積を広くとっており、「思っていたよりスペースに余裕があり、広さは十分」と言ってもらえることが多いので、そういった意味では今後は若干手狭感のある一般のオフィスビルを検討しているテナントもターゲットにしていきたいですね。契約期間がある程度自由に選べたり、敷金がなく初期費用が抑えられたり、契約上のテナント側の縛りを極力なくした点についても良い反応が得られており手ごたえを感じています。

## Q. 今後の運営方針を教えてください。

**長濱:** 常時30～40社と商談を行っており、ウェブサイト経由や現地への直接の問い合わせも多い状況です。このチームで協同して、2021年12月の稼働率90%達成を目指し、成約に向けたきめ細やかな提案を継続していく方針です。





# I. 資産運用報告

## 1 資産運用の概況

### (1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別	第6期		第7期		第8期		第9期		第10期	
	自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	自 2019年5月1日 至 2019年10月31日	自 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 2020年11月1日 至 2021年4月30日					
営業収益 (百万円)	4,959	5,340	5,448	5,367	4,973					
営業費用 (百万円)	2,427	2,623	2,583	2,744	2,652					
営業利益 (百万円)	2,531	2,716	2,865	2,622	2,321					
経常利益 (百万円)	2,270	2,474	2,595	2,378	2,073					
当期純利益 (百万円)	2,271	2,472	2,594	2,376	2,072					
総資産額 (百万円)	152,493	153,052	161,027	159,222	161,815					
(対前期比) (%)	(15.7)	(0.4)	(5.2)	(△1.1)	(1.6)					
純資産額 (百万円)	70,854	70,925	75,572	75,428	75,110					
(対前期比) (%)	(15.0)	(0.1)	(6.6)	(△0.2)	(△0.4)					
有利子負債額 (百万円)	74,700	74,700	77,700	75,700	78,700					
出資総額 (注3) (百万円)	69,074	69,074	73,516	73,516	73,516					
発行済投資口の総口数 (口)	395,410	1,581,640	1,662,240	1,662,240	1,662,240					
1口当たり純資産額 (注4) (円)	44,797	44,843	45,464	45,377	45,186					
分配金総額 (百万円)	2,271	2,472	2,594	2,375	2,072					
1口当たり分配金 (円)	5,745	1,563	1,561	1,429	1,247					
うち1口当たり利益分配金 (円)	4,501	1,481	1,561	1,429	1,238					
うち1口当たり利益超過分配金 (円)	1,244	82	-	-	9					
総資産経常利益率 (注5) (%)	1.6	1.6	1.7	1.5	1.3					
自己資本利益率 (注5) (%)	3.4	3.5	3.5	3.1	2.8					
期末自己資本比率 (注5) (%)	46.5	46.3	46.9	47.4	46.4					
(対前期増減) (%)	(△0.3)	(△0.1)	(0.6)	(0.4)	(△1.0)					
配当性向 (注5) (%)	78.3	94.7	100.0	99.9	99.3					

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

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

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

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

(注5) 以下の算定式により算出しています。

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

### (2) 当期の資産の運用の経過

#### ① 投資法人の主な推移

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、三井物産・イデラパートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が設立企画人となり、2015年12月4日に出資金150百万円（750口）で設立され、2016年12月16日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 3476）。当期末現在において、発行済投資口の総口数は1,662,240口、保有物件は34物件（取得価格合計153,904百万円）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、引き続き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等の影響により1月及び2月に稼働率を大幅に落としたところが多く、その後、3月及び4月にはビジネス用途のホテルを中心に徐々に稼働率が回復していましたが、4月25日以降の大都市圏を中心とした緊急事態宣言の再発出、その後の延長等もあり本格的な回復には至っていません。また、引き続きインバウンドや観光を主体としたホテルについては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、一部の都市型物件を除いて新型コロナウイルス感染症拡大の影響は限定的であり、奈良の複合商業施設であるミ・ナラにおいて、繁華性の向上を目指し、4月に核テナントの入替等の再リニューアルを行いました。オフィス賃貸市場においても、一部の物件で新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化している状況となっています。なお、BizMiiX淀屋橋において、「ホテル」から「セットアップ型サービスオフィス」へのコンバージョン工事が完了し、1月からテナントの利用が開始されています。

このような環境の下、本投資法人は、2021年1月28日に「TCAビル」（取得価格2,120百万円）、2021年3月1日に「小田原機材管理センター（底地）」（取得価格2,300百万円）、2021年3月31日に「カインズモール彦根（底地）」（取得価格3,598百万円）及び「マックスバリュ高取店（底地）」（取得価格950百万円）の合計4物件を取得しました。また、2020年11月30日に「コンフォートホテル新山口」（譲渡価格920百万円）、2021年3月26日に「ヒルコート東新宿」（譲渡価格4,380百万円）及び「日宝本町ビル」（譲渡価格1,700百万円）を譲渡しました。以上の結果、当期末現在における運用資産は34物件、取得価格の合計は153,904百万円、総賃貸可能面積は347,247.73㎡、稼働率は98.1%となりました。

#### ③ 資金調達の概要

当期において、「TCAビル」の取得資金に充当するため、2021年1月28日付でコミットメントラインに基づく短期借入金1,500百万円の資金の借入、及び「小田原機材管理センター（底地）」の取得資金に充当するため、2021年3月1日付で短期借入金2,000百万円の資金の借入を行いました。また、2021年3月29日付で物件譲渡代金の一部によりコミットメントラインに基づく短期借入金500百万円の期限前弁済を行いました。さらに、2021年4月30日に返済期限の到来した借入金1,500百万円の返済にあたり同日付で長期借入金1,500百万円の資金の借入を行いました。当期末時点の借入金及び投資法人債の残高は78,700百万円（うち、短期借入金3,000百万円、1年内返済予定の長期借入金11,500百万円、長期借入金62,200百万円、投資法人債2,000百万円）となっています。

## I. 資産運用報告

なお、機動的かつ安定的な資金調達確保と、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2,000百万円）。

### ④業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益4,973百万円、営業利益2,321百万円、経常利益2,073百万円、当期純利益2,072百万円を計上しました。

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2,057,853,120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号口に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失の当期変動額15,349,964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14,960,160円を、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の投資口1口当たりの分配金（利益超過分配金を含みます。）は1,247円となりました。

### (3) 増資等の状況

本投資法人の最近5年間における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	
2016年12月15日	公募増資	293,000	293,750	51,742,335	51,892,335	(注2)
2018年5月23日	公募増資	43,300	337,050	7,395,250	59,287,585	(注3)
2018年6月12日	第三者割当増資	2,160	339,210	368,908	59,656,493	(注4)
2018年11月1日	公募増資	53,500	392,710	8,965,583	68,622,077	(注5)
2018年11月27日	第三者割当増資	2,700	395,410	452,468	69,074,546	(注6)
2019年5月1日	投資口分割	1,186,230	1,581,640	-	69,074,546	(注7)
2019年12月24日	公募増資	76,500	1,658,140	4,215,609	73,290,155	(注8)
2020年1月21日	第三者割当増資	4,100	1,662,240	225,934	73,516,089	(注9)

(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) 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3) 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4) 1口当たり発行価格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5) 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6) 1口当たり発行価格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7) 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8) 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9) 1口当たり発行価格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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	自 2019年5月1日 至 2019年10月31日	自 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 2020年11月1日 至 2021年4月30日
最高(円)	201,600円 □48,950円	66,800円	63,800円	42,700円	53,500円
最低(円)	177,700円 □48,200円	48,350円	28,160円	33,050円	36,600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項に定める利益の全額である2,057,853,120円を利益分配金として分配することとしました。

また、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失の当期変動額15,349,964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14,960,160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2,072,813,280円としています。

期別	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	自 2019年5月1日 至 2019年10月31日	自 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 2020年11月1日 至 2021年4月30日
当期末処分利益	(千円) 2,271,690	2,964,824	3,216,858	2,915,631	2,538,115
利益留保額	(千円) 491,949	622,416	539,082	465,489	480,262
金銭の分配金総額	(千円) 2,271,630	2,472,103	2,594,756	2,375,340	2,072,813
(1口当たり分配金)	(円) (5,745)	(1,563)	(1,561)	(1,429)	(1,247)
うち利益分配金総額	(千円) 1,779,740	2,342,408	2,594,756	2,375,340	2,057,853
(1口当たり利益分配金)	(円) (4,501)	(1,481)	(1,561)	(1,429)	(1,238)
うち出資払戻総額	(千円) 491,890	129,694	-	-	14,960
(1口当たり出資払戻額)	(円) (1,244)	(82)	(-)	(-)	(9)
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	-	-	14,960
(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)	(-)	(-)	(9)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円) -	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円) (-)	(-)	(-)	(-)	(-)

# I. 資産運用報告

## (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

### ①今後のポートフォリオ運用環境

オフィス賃貸市場は、新型コロナウイルス感染症の拡大により空室率が徐々に上昇傾向にある中、企業業績の動向や働き方の変化等を踏まえ、今後の見通しを慎重に精査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いますが、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、一定程度リニューアル効果を考慮しつつも、比較的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申請を受け、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）」を踏まえた対応を長期的な運用目線をもって行っています。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の高いグロースアセットやディフェンシブ性の高い底地の組入れなどの具体的施策を実行しました。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

該当事項はありません。

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期別	第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)	第10期 (2021年4月30日)
発行可能投資口総口数 (口)	5,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	395,410	1,581,640	1,662,240	1,662,240	1,662,240
出資総額 (百万円)	69,074	69,074	73,516	73,516	73,516
投資主数 (人)	20,075	22,351	29,020	32,081	33,837

### (2) 投資口に関する事項

2021年4月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数 に対する所有投資口数 の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	232,748	14.00
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	161,592	9.72
野村信託銀行株式会社 (投信口)	68,384	4.11
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	29,839	1.80
株式会社八十二銀行	27,469	1.65
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
野村證券株式会社	17,653	1.06
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	15,936	0.96
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	14,562	0.88
合計	608,183	36.59

## 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	ヴァンダーフェルケ法律事務所 弁護士	3,696
	西井 秀朋	アクセルパートナーズ株式会社 代表取締役 公認会計士 税理士	
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	-	9,800

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

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

### ②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

### (4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021年4月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

### 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9期 2020年10月31日現在		第10期 2021年4月30日現在	
		保有総額 (百万円)	資産総額に対する 比率(%)	保有総額 (百万円)	資産総額に対する 比率(%)
不動産	オフィス	-	-	2,233	1.4
	インダストリアル	-	-	2,418	1.5
	不動産 合計	-	-	4,651	2.9
信託不動産	オフィス	86,075	54.1	82,377	50.9
	商業施設	25,238	15.9	30,042	18.6
	ホテル	29,576	18.6	26,680	16.5
	インダストリアル	7,884	5.0	7,831	4.8
	教育施設	4,060	2.6	4,072	2.5
	信託不動産 合計	152,834	96.0	151,005	93.3
預金・その他の資産		6,387	4.0	6,158	3.8
資産総額計		159,222	100.0	161,815	100.0

(注1) 保有総額は、期末日時点での貸借対照表計上額(不動産及び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

2021年4月30日現在における本投資法人の主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	主たる用途
川崎テックセンター	23,777	22,737.07	22,737.07	100.0	19.3	オフィス
品川シーサイドパークタワー	20,030	22,205.78	21,887.69	98.6	16.0	オフィス
東京フロントテラス	10,717	9,692.95	8,866.21	91.5	7.0	オフィス
新宿イーストサイドスクエア	9,843	5,774.45	5,728.83	99.2	5.8	オフィス
イオン葛西店	9,496	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	8,980	11,625.38	11,625.38	100.0	6.5	オフィス
六甲アイランドDC	7,831	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	5,125	42,745.38	38,516.92	90.1	8.1	商業施設
東京衛生学園専門学校	4,072	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	4,023	9,698.44	9,698.44	100.0	0.3	ホテル
合計	103,899	172,601.73	167,182.82	96.9	77.0	

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

(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。



## I. 資産運用報告

## (3) 不動産等組入資産明細

2021年4月30日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末帳簿価額 (百万円) (注3)	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	20,030	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	23,777	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	9,843	10,750
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	9,692.95	10,717	10,993
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	8,980	10,300
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	1,736	1,780
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	2,328	2,460
BizMiiX淀屋橋	大阪府大阪市中央区平野町 三丁目1番6	信託受益権	1,005.20	2,038	2,200
TCAビル	大阪府大阪市浪速区元町 二丁目3番19号	不動産	3,212.81	2,233	2,260
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	3,386	4,950
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	2,951	3,260
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	1,380	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	9,496	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	3,039	2,580
カインズモール彦根 (底地)	滋賀県彦根市馬場 二丁目1番1号	信託受益権	85,323.95	3,675	4,260
マックスバリュ高取店 (底地)	広島県広島市安佐南区高取北 三丁目16番18号	信託受益権	5,748.81	987	1,040
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	2,175	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	1,930	2,160
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	1,245	1,580
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	1,249	1,610
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	1,078	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	1,017	1,300
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	1,903	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	811	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	645	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	3,821	4,040
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	4,023	3,950

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) (注3)	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	3,806	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	2,971	2,920
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	42,745.38	5,125	3,750
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	7,831	8,870
小田原機材管理センター (底 地)	神奈川県小田原市国府津 字境久2842番2	不動産	16,529.10	2,418	2,570
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	4,072	4,240
合計			347,247.73	155,657	165,306

(注1) 「所在地」は、各運用資産の住居表示を記載しています。住居表示のない場合には、登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。  
(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。なお、底地物件については底地の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、日本ヴァリュアーズ株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第9期 (2020年5月1日～2020年10月31日)				第10期 (2020年11月1日～2021年4月30日)			
	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注1) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注1) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
品川シーサイドパーク タワー	23	100.0	751	15.4	23	98.6	737	16.0
川崎テックセンター	25	97.1	917	18.8	26	100.0	889	19.3
新宿イーストサイド スクエア	40	100.0	266	5.5	40	99.2	267	5.8
東京フロントテラス	22	100.0	338	6.9	22	91.5	322	7.0
ヒルコート東新宿 (注5)	7	100.0	99	2.0	-	-	85	1.8
日宝本町ビル (注5)	42	100.0	57	1.2	-	-	46	1.0
MIテラス名古屋伏見	9	100.0	300	6.2	9	100.0	301	6.5
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	65	1.3	9	100.0	72	1.6
広島鯉城通りビル	12	87.7	73	1.5	12	93.6	77	1.7
BizMiiX淀屋橋 (注6)	0	-	非開示 (注4)	非開示 (注4)	9	13.3	1	0.0
TCAビル	-	-	-	-	8	100.0	34	0.7
MIUMIU神戸 (注5)	-	-	20	0.4	-	-	-	-
渋谷ワールドイースト ビル	8	100.0	114	2.4	8	100.0	118	2.6
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	30	0.6	3	100.0	38	0.8



## I. 資産運用報告

不動産等の名称	第9期 (2020年5月1日～2020年10月31日)				第10期 (2020年11月1日～2021年4月30日)			
	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
イオン葛西店	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MEGAドン・キホーテ 和泉中央店	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
カインズモール彦根 (底地)	-	-	-	-	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
マックスバリュ高取店 (底地)	-	-	-	-	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	72	1.5	2	100.0	74	1.6
ダイワロイネットホテル 秋田	1	100.0	69	1.4	1	100.0	69	1.5
スーパーホテル 仙台・広瀬通り	1	100.0	44	0.9	1	100.0	14	0.3
スーパーホテル 大阪・天王寺	1	100.0	37	0.8	1	100.0	12	0.3
スーパーホテル さいたま・大宮	1	100.0	35	0.7	1	100.0	11	0.3
スーパーホテル 京都・烏丸五条	1	100.0	31	0.6	1	100.0	10	0.2
コンフォートホテル 新山口(注5)	1	100.0	30	0.6	-	-	4	0.1
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 ェリゾート	1	100.0	44	0.9	1	100.0	15	0.3
スマイルホテル博多駅前	1	100.0	28	0.6	1	100.0	11	0.2
スマイルホテル名古屋栄	1	100.0	35	0.7	1	100.0	12	0.3
ミ・ナアラ	56	85.1	432	8.9	52	90.1	375	8.1
六甲アイランドDC	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
小田原機材管理センター (底地)	-	-	-	-	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	278	96.2	4,882	100.0	245	98.1	4,615	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) 2020年6月30日にMIUMIU神戸を、2021年3月26日にヒルコート東新宿及び日宝本町ビルを、2020年11月30日にコンフォートホテル新山口を譲渡しています。

(注6) BizMix淀屋橋は、「ホテル」から「セットアップ型サービスオフィス」への用途変更に伴い、第10期より「アセットタイプ」を「パジェット型ホテル」から「中規模オフィス」へ変更しています。

## (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2021年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	50,000,000	50,000,000	△480,108

(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10月期(第11期)					
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等	自2021年5月 至2021年10月	207,867	-	-
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5月 至2021年10月	119,000	-	-
ミ・ナアラ (奈良県奈良市)	空調設備工事、給水ポンプ設備 工事、区画改修工事等	自2021年5月 至2021年10月	41,120	-	-
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等	自2021年5月 至2021年10月	37,050	-	-
その他	-	-	149,485	-	-

2022年4月期(第12期)以降

品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	自動火災報知設備更新工事	自2020年6月 至2022年10月	124,300	24,860	24,860
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603,073千円であり、当期の費用に区分された修繕費73,799千円と合わせて、合計676,873千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)
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	空調設備工事、区画改修工事等	自 2021年 1月 至 2021年 4月	180,660
BizMix淀屋橋 (大阪府大阪市)	事務所化工事（第3期）等	自 2020年11月 至 2021年 3月	111,904
イオン葛西店 (東京都江戸川区)	エスカレーター更新工事等	自 2021年 1月 至 2021年 4月	97,368
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	電気設備工事、空調設備工事等 (注)	自 2020年11月 至 2021年 4月	87,215
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12月 至 2021年 4月	23,689
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 9月 至 2021年 4月	21,258
東京フロントテラス (東京都品川区)	区画改修工事、電気設備工事、空調設備工事等	自 2020年11月 至 2021年 4月	21,090
その他	-	-	59,885
合 計			603,073

(注) 国庫補助金で取得した資産につき、圧縮記帳の適用を受けています。

## (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

## 5 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第9期	第10期
	自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日	自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日
資産運用報酬(注)	440,038	422,672
資産保管手数料	8,333	8,208
一般事務委託手数料	16,707	17,663
役員報酬	3,696	3,696
その他費用	66,839	66,516
合 計	535,615	518,756

(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9期に32,300千円、第10期に70,000千円あり、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10期に89,686千円あります。

## (2) 借入状況

2021年4月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期 借入金	株式会社みずほ銀行	2021年 1月28日	-	1,000	0.57805%	2022年 1月28日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 3月 1日	-	2,000	0.33737%	2022年 2月28日			
	小 計		-	3,000					
1年 借入 内の金 返済 済期	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 6月 1日	1,500	-	0.31000%	2021年 4月30日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年12月16日	-	10,000	0.37000%	2021年11月30日			
長期 借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2018年11月 1日	1,500	1,500	0.32000%	2021年10月29日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	小 計		3,000	11,500					
	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			
	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	-	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	2021年 4月30日	-	1,500	0.45000%	2024年 4月30日				
小 計		70,700	62,200						
合 計		73,700	76,700						

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しています。

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

(注3) 資金使途は、不動産及び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

2021年4月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保 投資法人債	2018年 7月26日	1,000	1,000	年0.640%	2028年 7月26日	満期償還及 び買入償還	借入金の返済	(注)
第2回無担保 投資法人債	2020年 7月13日	1,000	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		2,000	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) (注1)	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)
コンフォートホテル新山口	-	-	2020年11月30日	920	872	8
TCAビル	2021年1月28日	2,120	-	-	-	-
小田原機材管理センター（底地）	2021年3月1日	2,300	-	-	-	-
ヒルコート東新宿	-	-	2021年3月26日	4,380	4,019	287
日宝本町ビル	-	-	2021年3月26日	1,700	1,573	62
カインズモール彦根（底地）	2021年3月31日	3,598	-	-	-	-
マックスパリュ高取店（底地）	2021年3月31日	950	-	-	-	-
合計	-	8,968	-	7,000	6,465	358

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

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

### (2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

## (3) 特定資産の価格等の調査

### ①不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の種類	取得価格又は 譲渡価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価 機関	価格時点
取得	TCAビル	2021年 1月28日	不動産	2,120	2,260	大和不動産鑑定 株式会社	2020年 10月31日
	小田原機材管理センター（底地）	2021年 3月1日	不動産	2,300	2,550	大和不動産鑑定 株式会社	2020年 10月31日
	カインズモール彦根（底地）	2021年 3月31日	不動産信託 受益権	3,598	4,260	大和不動産鑑定 株式会社	2021年 2月28日
	マックスパリュ高取店（底地）	2021年 3月31日	不動産信託 受益権	950	1,040	株式会社谷澤 総合鑑定所	2021年 2月1日
譲渡	コンフォートホテル新山口	2020年 11月30日	不動産信託 受益権	920	963	大和不動産鑑定 株式会社	2020年 4月30日
	ヒルコート東新宿	2021年 3月26日	不動産信託 受益権	4,380	4,040	一般社団法人日 本不動産研究所	2020年 10月31日
	日宝本町ビル	2021年 3月26日	不動産信託 受益権	1,700	1,620	日本ヴァリュア ーズ株式会社	2020年 10月31日

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

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

### ②その他

該当事項はありません。

## (4) 利害関係人等との取引状況

### ①利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

### ②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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

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



# I. 資産運用報告

---

## 7 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 8 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

該当事項はありません。

## 9 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

## 10 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

## 11 その他

### (1) お知らせ

#### ①投資主総会

該当事項はありません。

#### ②投資法人役員会

当期において、投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更に係る事項はありません。

### (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10月31日)	当期 (2021年4月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	3,255,545	3,379,883
信託現金及び信託預金	2,397,565	2,076,752
営業未収入金	126,496	117,198
前払費用	132,783	133,358
その他	28	113
流動資産合計	5,912,418	5,707,305
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	-	424,386
減価償却累計額	-	△3,960
建物 (純額)	-	420,425
構築物	-	564
減価償却累計額	-	△62
構築物 (純額)	-	502
土地	-	4,230,785
信託建物	※1 35,570,357	※1 34,669,961
減価償却累計額	△3,558,091	△3,966,358
信託建物 (純額)	32,012,266	30,703,602
信託構築物	322,658	318,733
減価償却累計額	△55,064	△61,460
信託構築物 (純額)	267,593	257,272
信託機械及び装置	219,025	188,940
減価償却累計額	△50,940	△54,162
信託機械及び装置 (純額)	168,084	134,777
信託工具、器具及び備品	※1 125,329	※1 217,106
減価償却累計額	△21,171	△29,655
信託工具、器具及び備品 (純額)	104,157	187,451
信託土地	120,282,810	119,722,380
信託建設仮勘定	-	27,345
有形固定資産合計	152,834,912	155,684,544
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	11,752	16,851
その他	231	231
無形固定資産合計	11,983	17,083
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	374,113	318,508
繰延税金資産	47	7
差入保証金	11,006	11,006
その他	56,134	56,134
投資その他の資産合計	441,300	385,656
固定資産合計	153,288,197	156,087,284
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	21,896	20,637
繰延資産合計	21,896	20,637
資産合計	159,222,513	161,815,227

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	808,801	695,967
未払分配金	11,888	11,215
短期借入金	-	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	11,500,000
未払金	504,224	484,404
未払費用	2,111	1,128
未払法人税等	1,491	752
未払消費税等	179,767	314,647
前受金	653,192	598,553
預り金	592	4,299
その他	301	118
流動負債合計	5,162,371	16,611,088
<b>固定負債</b>		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	70,700,000	62,200,000
預り敷金及び保証金	-	143,311
信託預り敷金及び保証金	5,466,986	5,270,387
デリバティブ債務	464,758	480,108
固定負債合計	78,631,745	70,093,807
負債合計	83,794,116	86,704,895
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
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 △538,565	※4 △463,764
出資総額控除額合計	△538,565	△463,764
出資総額 (純額)	72,977,523	73,052,324
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,915,631	2,538,115
剰余金合計	2,915,631	2,538,115
投資主資本合計	75,893,155	75,590,440
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	△464,758	△480,108
評価・換算差額等合計	△464,758	△480,108
純資産合計	※3 75,428,396	※3 75,110,331
負債純資産合計	159,222,513	161,815,227

## Ⅲ. 損益計算書

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2020年5月1日 至 2020年10月31日		自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,069,009	※1	3,859,975
その他賃貸事業収入	※1	813,540	※1	755,272
不動産等売却益	※2	484,599	※2	358,663
営業収益合計		5,367,148		4,973,910
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,208,862	※1	2,134,032
資産運用報酬		440,038		422,672
資産保管手数料		8,333		8,208
一般事務委託手数料		16,707		17,663
役員報酬		3,696		3,696
その他営業費用		66,839		66,516
営業費用合計		2,744,477		2,652,789
営業利益		2,622,671		2,321,121
営業外収益				
受取利息		22		25
未分配金除斥益		3,616		1,707
還付加算金		284		-
営業外収益合計		3,923		1,732
営業外費用				
支払利息		200,869		196,570
投資法人債利息		5,591		7,200
投資法人債発行費償却		1,042		1,258
融資関連費用		41,088		41,402
その他		-		3,000
営業外費用合計		248,592		249,431
経常利益		2,378,002		2,073,422
特別利益				
補助金収入		1,270		8,518
特別利益合計		1,270		8,518
特別損失				
固定資産圧縮損	※3	1,270	※3	8,518
特別損失合計		1,270		8,518
税引前当期純利益		2,378,002		2,073,422
法人税、住民税及び事業税		1,495		756
法人税等調整額		△42		39
法人税等合計		1,453		796
当期純利益		2,376,548		2,072,625
前期繰越利益		539,082		465,489
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,915,631		2,538,115

## Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						投資主 資本合計
	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	3,216,858	76,111,363
当期変動額							
剰余金の配当					△2,594,756	△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	△83,018	-
当期純利益					2,376,548	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	△301,226	△218,207
当期末残高	※1 73,516,089	△538,565	△538,565	72,977,523	2,915,631	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

当期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						投資主 資本合計
	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	△538,565	△538,565	72,977,523	2,915,631	2,915,631	75,893,155
当期変動額							
剰余金の配当					△2,375,340	△2,375,340	△2,375,340
一時差異等調整引当額の 戻入		74,800	74,800	74,800	△74,800	△74,800	-
当期純利益					2,072,625	2,072,625	2,072,625
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	-	74,800	74,800	74,800	△377,515	△377,515	△302,715
当期末残高	※1 73,516,089	△463,764	△463,764	73,052,324	2,538,115	2,538,115	75,590,440

(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	△464,758	△464,758	75,428,396
当期変動額			
剰余金の配当			△2,375,340
一時差異等調整引当額の 戻入			-
当期純利益			2,072,625
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	△15,349	△15,349	△15,349
当期変動額合計	△15,349	△15,349	△318,065
当期末残高	△480,108	△480,108	75,110,331



## V. 注記表

### 【継続企業の前提に関する注記】

前期(ご参考) 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

### 【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

項目	前期(ご参考) 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~65年 構築物 2~40年 機械及び装置 5~29年 工具、器具及び備品 2~15年 (2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~64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) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	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。	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。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は該当ありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は47,151千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。

項目	前期(ご参考) 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、資産の取得に係る控除対象外消費税額は個々の資産の取得価額に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、資産の取得に係る控除対象外消費税額は個々の資産の取得価額に算入しています。

### 【貸借対照表に関する注記】

※1. 有形固定資産の圧縮記帳額

国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位:千円)

	前期(ご参考) (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
信託建物	204,512	213,030
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10月31日)	当期 (2021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	-	1,000,000
当期末未実行枠残高	3,000,000	2,000,000

## ※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10月31日)	当期 (2021年4月30日)
50,000	50,000

## ※4. 一時差異等調整引当額

前期 (ご参考) (自 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。

当期 (自 2020年11月1日 至 2021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	538,565	-	74,800	463,764	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 2020年5月1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30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	賃料収入
3,900,397	3,656,702
地代収入	地代収入
3,645	35,992
共益費収入	共益費収入
164,966	167,279
計	計
4,069,009	3,859,975
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	水道光熱費収入
554,763	488,063
その他賃貸収入	その他賃貸収入
258,777	267,208
計	計
813,540	755,272
不動産賃貸事業収入合計	不動産賃貸事業収入合計
4,882,549	4,615,247
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	外注委託費
358,761	373,583
水道光熱費	水道光熱費
447,062	347,919
公租公課	公租公課
402,579	395,026
修繕費	修繕費
96,049	73,799
減価償却費	減価償却費
610,694	601,650
その他賃貸事業費用	固定資産除却損
293,715	24,519
不動産賃貸事業費用合計	その他賃貸事業費用
2,208,862	317,533
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	不動産賃貸事業費用合計
2,673,687	2,134,032
	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
	2,481,214
※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)
MUMU神戸 (準共有持分38.0%)	コンフォートホテル新山口
不動産等売却収入	不動産等売却収入
3,230,000	920,000
不動産等売却原価	不動産等売却原価
2,613,847	872,767
その他売却費用	その他売却費用
131,553	38,545
不動産等売却益	不動産等売却益
484,599	8,686
	ヒルコート東新宿
	不動産等売却収入
	4,380,000
	不動産等売却原価
	4,019,556
	その他売却費用
	72,533
	不動産等売却益
	287,910
	日宝本町ビル
	不動産等売却収入
	1,700,000
	不動産等売却原価
	1,573,641
	その他売却費用
	64,292
	不動産等売却益
	62,066
※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	信託建物
1,270	8,518
合計	合計
1,270	8,518

## 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 2020年5月1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 20,000,000口 発行済投資口の総口数 1,662,240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10月31日	当期 2021年4月30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 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	繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 7 繰延ヘッジ損益 151,042 繰延税金資産小計 151,049 評価性引当額 △151,042 繰延税金資産合計 7 繰延税金資産の純額 7
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 △31.42 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06	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 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04

## 【金融商品に関する注記】

前期 (ご参考) (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されています。
- (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

当期(自2020年11月1日 至2021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

2021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	3,379,883	3,379,883	-
(2) 信託現金及び信託預金	2,076,752	2,076,752	-
資産計	5,456,635	5,456,635	-
(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	11,500,000	11,520,959	20,959
(5) 投資法人債	2,000,000	1,968,800	△31,200
(6) 長期借入金	62,200,000	62,260,061	60,061
負債計	78,700,000	78,749,821	49,821
(7) デリバティブ取引(※)	(480,108)	(480,108)	-

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

## V. 注記表

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3) 短期借入金  
これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金  
これらは元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。
- (5) 投資法人債  
これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。
- (7) デリバティブ取引  
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。  
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(※1)		時価(※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	50,000,000	50,000,000	△480,108

(※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
預り敷金及び保証金(※)	143,311
信託預り敷金及び保証金(※)	5,270,387

※ 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(2021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	3,379,883
信託現金及び信託預金	2,076,752
合計	5,456,635

(注4) 投資法人債及び借入金の決算日(2021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	-	-	-	-	-	2,000,000
長期借入金	11,500,000	7,000,000	20,000,000	8,500,000	8,500,000	18,200,000
合計	14,500,000	7,000,000	20,000,000	8,500,000	8,500,000	20,200,000

### 【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(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。

当期(自2020年11月1日 至 2021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	
152,834,912	2,822,285	155,657,198	165,306,200

(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4物件の取得(9,319,115千円)、主な減少額は3物件の売却(6,465,965千円)及び減価償却費(600,900千円)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2021年4月期における損益は「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## V. 注記表

## 【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 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。

当期（自 2020年11月1日 至 2021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	-	短期借入金の借入	2,000,000	短期借入金	2,000,000
				長期借入金の借入	-	長期借入金	14,500,000
				支払利息	41,932	未払費用	243

(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 2020年5月1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日		
1口当たり純資産額	45,377円	1口当たり純資産額	45,186円
1口当たり当期純利益	1,429円	1口当たり当期純利益	1,246円
<p>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。</p>		<p>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。</p>	

(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 2020年5月1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日		
当期純利益（千円）	2,376,548	当期純利益（千円）	2,072,625
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）	2,376,548	普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,072,625
期中平均投資口数（口）	1,662,240	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 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。

当期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

該当事項はありません。

## 【一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記】

前期（ご参考） 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日
金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの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。	金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの繰延ヘッジ損失に係る一時差異等調整引当額を14,960千円計上しています。当該一時差異等調整引当額は時価の変動額と対応する金額を翌営業期間以降において戻入れる予定です。

## VI. 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	2,915,631,736	2,538,115,885
II 利益超過分配金加算額	-	14,960,160
うち一時差異等調整引当額	-	14,960,160
III 出資総額組入額	74,800,800	-
うち一時差異等調整引当額戻入額	74,800,800	-
IV 分配金の額	2,375,340,960	2,072,813,280
（投資口1口当たり分配金の額）	(1,429)	(1,247)
うち利益分配金	2,375,340,960	2,057,853,120
（うち1口当たり利益分配金）	(1,429)	(1,238)
うち一時差異等調整引当額	-	14,960,160
（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））	(-)	(9)
V 次期繰越利益	465,489,976	480,262,765

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとして、かかる方針により、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第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。	本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとして、かかる方針により、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である2,057,853,120円を利益分配金として分配することとしました。 また、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失の当期変動額15,349,964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14,960,160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2,072,813,280円としています。
------------	---	---

## Ⅶ. 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2021年6月15日

投資法人みらい


役員会御中

#### EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

 指定有限責任社員  
 業務執行社員

公認会計士

柴田 憲一 
 指定有限責任社員  
 業務執行社員

公認会計士

井上 裕人 

#### 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、投資法人みらいの2020年11月1日から2021年4月30日までの第10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

投資法人与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 2020年5月1日 至 2020年10月31日	自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	自 2020年11月1日 至 2021年4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	2,378,002	2,073,422		
減価償却費	611,946	602,903		
投資法人債発行費償却	1,042	1,258		
受取利息	△22	△25		
支払利息	206,461	203,770		
固定資産除却損	-	24,519		
固定資産圧縮損	1,270	8,518		
営業未収入金の増減額 (△は増加)	3,836	9,298		
前払費用の増減額 (△は増加)	2,258	△574		
未収消費税等の増減額 (△は増加)	89,216	-		
営業未払金の増減額 (△は減少)	225,556	△26,639		
未払金の増減額 (△は減少)	16,338	△19,819		
未払消費税等の増減額 (△は減少)	135,890	134,880		
前受金の増減額 (△は減少)	27,527	△54,638		
長期前払費用の増減額 (△は増加)	55,015	55,604		
信託有形固定資産の売却による減少額	2,613,847	6,465,965		
その他	△1,110	1,731		
小計	6,367,078	9,480,174		
利息の受取額	22	25		
利息の支払額	△205,439	△204,754		
法人税等の支払額	△709	△1,495		
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,160,951	9,273,949		
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	-	△4,655,736		
信託有形固定資産の取得による支出	△431,646	△5,379,991		
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	143,311		
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△432,036	△370,109		
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	174,674	173,511		
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	△4,632	△7,102		
その他の収入	6,663	-		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△686,979	△10,096,118		
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	-	3,500,000		
短期借入金の返済による支出	△3,000,000	△500,000		
長期借入れによる収入	-	1,500,000		
長期借入金の返済による支出	-	△1,500,000		
投資法人債の発行による収入	987,031	-		
分配金の支払額	△2,594,771	△2,374,306		
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,607,739	625,693		
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	866,232	△196,475		
現金及び現金同等物の期首残高	4,604,778	5,471,011		
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,471,011	※1 5,274,535		

## 【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 2020年5月1日 至 2020年10月31日	自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	自 2020年11月1日 至 2021年4月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。		手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	

## 【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】 (参考情報)

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

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	自 2020年11月1日 至 2021年4月30日
現金及び預金		3,255,545		3,379,883
信託現金及び信託預金		2,397,565		2,076,752
使途制限付信託預金 (注)		△182,099		△182,099
現金及び現金同等物		5,471,011		5,274,535

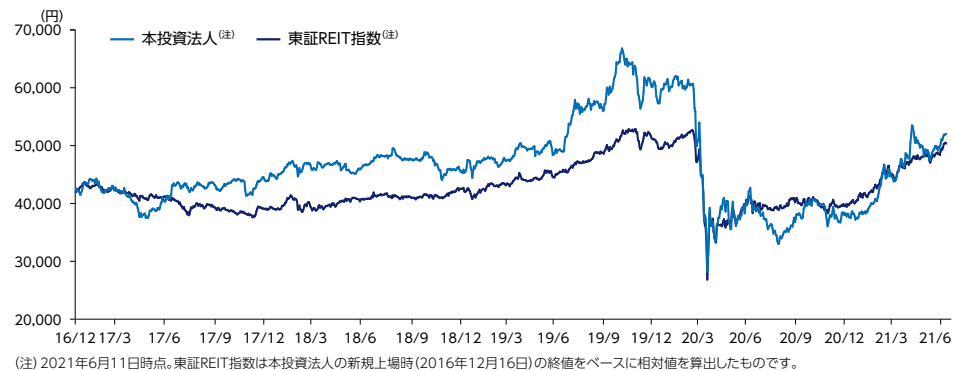
(注) テナントから預かっている敷金の返還等のために留保されている信託預金です。

## 投資主インフォメーション

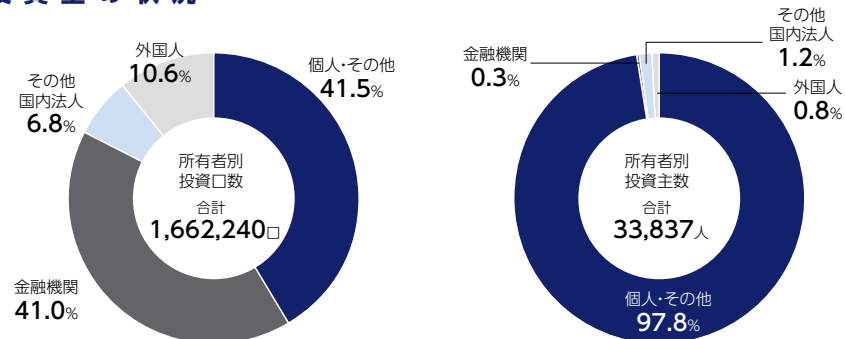
### ▶ IRカレンダー

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



### ▶ 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	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 受付フリーダイヤル:0120-782-031
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3476)
公告掲載新聞	日本経済新聞

### 住所等の変更手続きについて

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

### 分配金について

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

### 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。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)