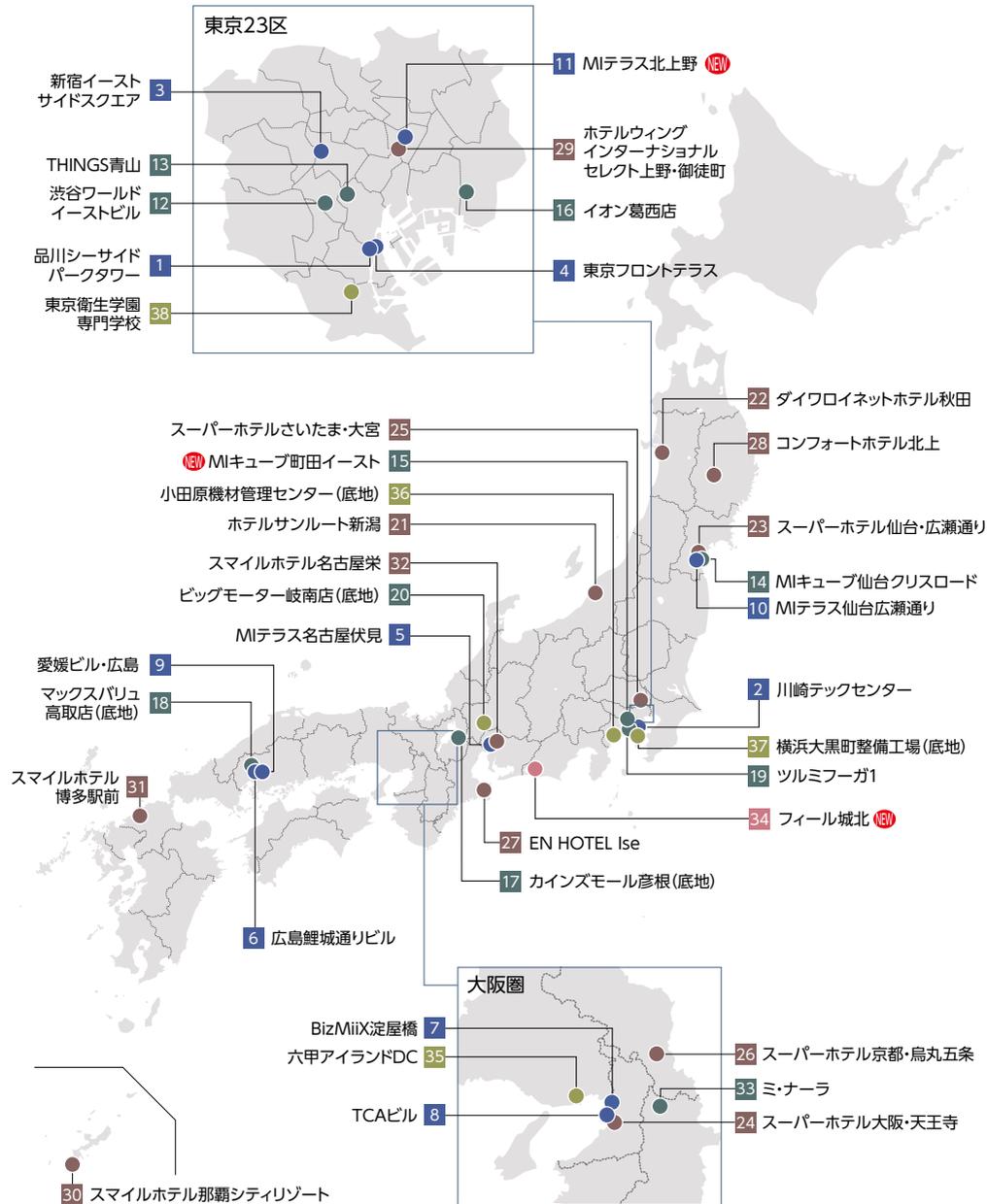


ポートフォリオ物件のご紹介 (2023年4月30日時点)

ポートフォリオマップ ● オフィス ● 商業施設 ● ホテル ● 居住施設 ● その他



第14期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

2022年11月1日～2023年4月30日

1口当たり確定分配金 (2023年7月7日支払開始) **1,305円**

第15期予想分配金 (2023年10月期) **1,150円**

第16期予想分配金 (2024年 4月期) **1,150円**

投資法人みらい

資産運用会社 三井物産・イデラパートナーズ株式会社
東京都千代田区西神田三丁目2番1号 銘柄コード: 3476 <https://3476.jp>

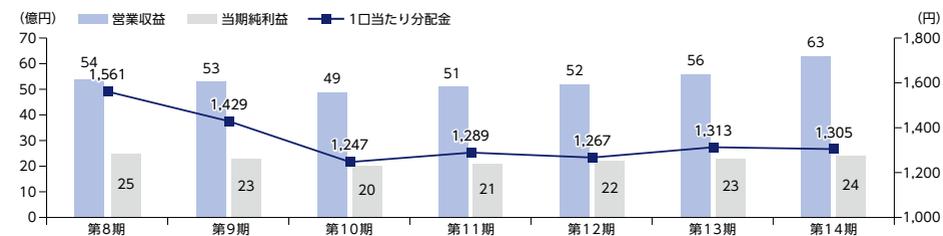
主要な経営指標

分配金



(注) 本予想は一定条件の下に算出した2023年6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証するものではありません。

業績推移



ESGの取組み

環境認証取得率(2023年6月14日時点)

今後も継続的な取得率の向上を推進



新規認証取得物件

- BizMiiX淀屋橋
- MIテラス仙台広瀬通り
- 愛媛ビル・広島

(注) 底地物件を除く延床面積ベース。

TCFD提言への賛同表明

2023年3月:TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)への賛同を表明
ウェブサイト上の気候変動開示を拡充
国内のTCFD賛同企業・団体が所属する「TCFDコンソーシアム」に加入



省エネルギー施策の実施

保有物件において継続的な省エネ・CO₂削減の取組みを推進

川崎テックセンター:熱源施設の改修工事
ミナナラ:施設全体の照明LED化

年間エネルギー削減量^(注)



(注) 前年度年間実績に対する工事計画時点における試算値。

地域及びテナント・従業員に向けた取組み

地域社会やテナントに向けた取組み

保有物件におけるイベントの開催や地域イベントへの協賛を通して地域貢献活動を推進
また、テナント及び利用者にとって快適な物件運用に向けた取組みにも注力



新型コロナウイルス患者宿泊施設として保有物件を提供(沖縄県那覇市)



テナント満足度調査の実施



外部事業者による従業員満足度を新たに実施



グループ従業員向けキャッシュレス無人売店の設置

ポートフォリオ (2023年4月末時点)

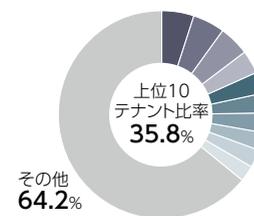
みらい中期経営計画2025「賢守×共攻」の進展により安定性が向上



(注) 帳簿価額ベース

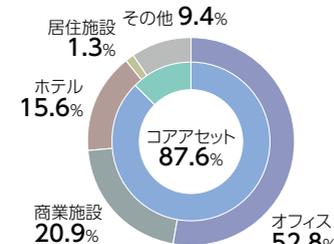
テナント比率

(賃料ベース)



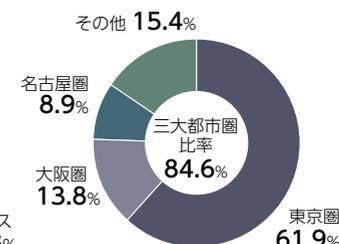
アセットタイプ別比率

(取得価格ベース)



エリア別比率

(取得価格ベース)



(注) テナント比率は2023年4月末時点でエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約に基づいて算出しています。その他については、取得価格に基づいて算出しています。
※ポートフォリオ一覧は13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 (2023年4月末時点)

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



みらい中期経営計画2025

みらい中期経営計画2025

賢守 × 共攻

不透明な市場環境の中
次の成長に備えて「賢く」守る

規律ある成長に向けて
投資家と「共有し」攻めに転じる

<p>1口当たり分配金</p> <p>1,305円</p> <p>(2023年4月期末実績)</p> <p>期初予想比+20円(+1.6%)</p> <p>目標: 1,300円水準</p>	<p>1口当たりNAV</p> <p>52,230円</p> <p>(2023年4月末時点)</p> <p>前期末比+1,060円(+2.1%)</p> <p>目標: 53,000円以上</p>	<p>資産規模</p> <p>1,662億円</p> <p>(2023年4月末時点)</p> <p>前期末比+31億円(+1.9%)</p> <p>目標: 2,000億円</p>
--	---	---

新規取得資産の概要

MIテラス北上野



中規模オフィス	コアアセット	オフィス
取得価格 35億円	鑑定NOI利回り 4.3%	
所在地 東京都台東区北上野二丁目18番4号	構造 SRC造 10階建	
敷地面積 664.57㎡	稼働率 (テナント数) 100.0% (7)	
延床面積 4,584.58㎡	建築時期 1992年5月	

MIキューブ町田イースト



都市型商業施設	コアアセット	商業施設
取得価格 19億円	鑑定NOI利回り 4.9%	
所在地 東京都町田市原町田四丁目5番8号	構造 RC造・S造 地下1階付7階建	
敷地面積 505.71㎡	稼働率 (テナント数) 100.0% (10)	
延床面積 2,530.16㎡	建築時期 1989年5月	

フィール城北



学生マンション	コアアセット	居住施設
取得価格 22億円	鑑定NOI利回り 5.2%	
所在地 静岡県浜松市中区城北一丁目9番20号	構造 RC造 9階建	
敷地面積 3,077.38㎡	稼働率 (テナント数) 100.0% (1)	
延床面積 8,747.08㎡	建築時期 2001年2月	

物件入替実績

	譲渡物件	取得物件
取得/譲渡価格	64億円	77億円
鑑定評価額 ^(注1)	56億円	88億円
含み益 ^(注2)	▲3億円	+8億円
譲渡損益	+2億円	—
償却後NOI利回り ^(注3)	3.7%	4.1%

1口当たりNAVの上昇	アセット多様化	内部留保
+690円	初の居住施設組入れ	1.3億円 1口当たり77円

(注1) 取得物件のうちMIテラス北上野及びMIキューブ町田イーストは2023年3月1日、フィール城北は2023年2月28日、譲渡物件は2022年10月末を価格時点とする鑑定評価書に基づき記載しています。
 (注2) 取得物件は鑑定評価額と取得時点における帳簿価額の差、譲渡物件は鑑定評価額と2022年10月末時点の帳簿価額の差を記載しています。
 (注3) 取得物件は鑑定NOIに基づく取得価格ベース、譲渡物件は2022年10月期末実績に基づく帳簿価額ベースの数値を記載しています。

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10期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	第11期 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	第12期 自 2021年11月1日 至 2022年4月30日	第13期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日	第14期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日
営業収益 (百万円)	4,973	5,113	5,275	5,666	6,308
営業費用 (百万円)	2,652	2,716	2,727	3,054	3,488
営業利益 (百万円)	2,321	2,397	2,547	2,611	2,820
経常利益 (百万円)	2,073	2,144	2,245	2,324	2,521
当期純利益 (百万円)	2,072	2,143	2,244	2,324	2,447
総資産額 (百万円)	161,815	161,226	171,982	172,792	174,479
(対前期比) (%)	(1.6)	(△0.4)	(6.7)	(0.5)	(1.0)
純資産額 (百万円)	75,110	75,308	80,743	81,028	81,077
(対前期比) (%)	(△0.4)	(0.3)	(7.2)	(0.4)	(0.1)
有利子負債額 (百万円)	78,700	78,700	84,000	84,000	85,500
出資総額 (注3) (百万円)	73,516	73,516	78,499	78,499	78,499
発行済投資口の総口数 (口)	1,662,240	1,662,240	1,771,440	1,771,440	1,771,440
1口当たり純資産額 (円)	45,186	45,305	45,580	45,741	45,769
分配金総額 (百万円)	2,072	2,142	2,244	2,325	2,311
1口当たり分配金 (円)	1,247	1,289	1,267	1,313	1,305
うち1口当たり利益超過分配金 (円)	1,238	1,289	1,267	1,313	1,305
うち1口当たり利益超過分配金 (円)	9	—	—	—	—
総資産経常利益率 (注4) (%)	1.3	1.3	1.3	1.3	1.5
自己資本利益率 (注4) (%)	2.8	2.8	2.9	2.9	3.0
期末自己資本比率 (注4) (%)	46.4	46.7	46.9	46.9	46.5
(対前期増減)	(△1.0)	(0.3)	(0.2)	(△0.1)	(△0.4)
配当性向 (注4) (%)	99.3	100.0	100.0	100.1	94.4

(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) 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1,771,440口、保有物件は38物件 (取得価格合計166,260百万円) 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、引き続き資源高の影響を受けつつも、企業収益は全体として高水準で推移しており、個人消費も物価上昇の影響を受けつつも緩やかに増加する等、景気が持ち直す動きが継続しました。本投資法人の運用においては、政府の全国旅行支援等の効果によりホテル分野で顕著な回復が見られたほか、オフィスや商業施設を中心とした水道光熱費の上昇リスクについては、エネルギー価格の沈静化によってダウンサイドリスクは一定水準に抑えられる結果となりました。商業施設分野では全般的にコロナ禍における運営が定着しつつあり、奈良の複合商業施設であるミ・ナールにおいては新たな体験型施設の開業等により今後の観光需要取込みに向けた準備が進んでいます。オフィス賃貸市場においては、東京圏の大規模オフィスで大幅な稼働率の引上げに成功する等、継続的なリーシング活動が着実な成果を見せ始めています。

このような環境の下、本投資法人は、2022年11月1日に「MIテラス仙台広瀬通り」(取得価格2,022百万円)、2023年3月30日に「MIテラス北上野」(取得価格3,557百万円) 及び「MIキューブ町田イースト」(取得価格1,977百万円)、2023年3月31日に「フィール城北」(取得価格2,210百万円) の合計4物件を取得しました。また、2022年11月30日に「オリコ博多駅南ビル」の準共有持分50% (譲渡価格1,000百万円)、2023年3月28日に「マイスクエアビル」(譲渡価格3,600百万円) 及び「MEGAドン・キホーテ和泉中央店」(譲渡価格2,830百万円) 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38物件、取得価格の合計は166,260百万円、総賃貸可能面積は377,023.75㎡、稼働率は98.2%となりました。

③ 資金調達の概要

本投資法人は、当期において、2022年11月30日に返済期限の到来した借入金7,000百万円の返済にあたり同日付で長期借入金7,000百万円の資金の借入を行いました。さらに「フィール城北」の取得資金に充当するため、2023年3月31日付でコミットメントラインに基づく短期借入金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85,500百万円 (うち、短期借入金1,500百万円、1年内返済予定の長期借入金20,000百万円、長期借入金57,800百万円、投資法人債6,200百万円) 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1,500百万円)。

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6,308百万円、営業利益2,820百万円、経常利益2,521百万円、当期純利益2,447百万円を計上しました。

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、不動産等売却損益413,292,461円が発生したことを考慮して、将来の1口当たり分配金の安定化のため136,473,234円を内部留保し、当期末処分利益から内部留保相当額を控除した全額である2,311,729,200円を利益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口当たりの利益分配金（利益超過分配金は含みません。）は1,305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	
2018年5月23日	公募増資	43,300	337,050	7,395,250	59,287,585	(注2)
2018年6月12日	第三者割当増資	2,160	339,210	368,908	59,656,493	(注3)
2018年11月1日	公募増資	53,500	392,710	8,965,583	68,622,077	(注4)
2018年11月27日	第三者割当増資	2,700	395,410	452,468	69,074,546	(注5)
2019年5月1日	投資口分割	1,186,230	1,581,640	-	69,074,546	(注6)
2019年12月24日	公募増資	76,500	1,658,140	4,215,609	73,290,155	(注7)
2020年1月21日	第三者割当増資	4,100	1,662,240	225,934	73,516,089	(注8)
2021年12月24日	公募増資	104,000	1,766,240	4,746,456	78,262,545	(注9)
2022年1月25日	第三者割当増資	5,200	1,771,440	237,322	78,499,868	(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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。

(注9) 1口当たり発行価格47,238円（発行価額45,639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口当たり発行価格45,639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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	自 2021年11月1日 至 2022年4月30日	自 2022年5月1日 至 2022年10月31日	自 2022年11月1日 至 2023年4月30日
最高(円)	53,500円	58,500円	56,100円	51,700円	48,350円
最低(円)	36,600円	47,400円	46,650円	46,550円	42,750円

(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、不動産等売却損益413,292,461円が発生したことを考慮して、将来の1口当たり分配金の安定化のため136,473,234円を内部留保し、当期末処分利益から内部留保相当額を控除した全額である2,311,729,200円を利益分配金として分配することとしました。

期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	自 2021年11月1日 至 2022年4月30日	自 2022年5月1日 至 2022年10月31日	自 2022年11月1日 至 2023年4月30日
当期末処分利益	(千円) 2,538,115	2,623,329	2,597,360	2,328,117	2,448,202
利益留保額	(千円) 480,262	352,709	3,984	445	136,473
金銭の分配金総額	(千円) 2,072,813	2,142,627	2,244,414	2,325,900	2,311,729
(1口当たり分配金)	(円) (1,247)	(1,289)	(1,267)	(1,313)	(1,305)
うち利益分配金総額	(千円) 2,057,853	2,142,627	2,244,414	2,325,900	2,311,729
(1口当たり利益分配金)	(円) (1,238)	(1,289)	(1,267)	(1,313)	(1,305)
うち出資払戻総額	(千円) 14,960	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)	(円) (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) 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) (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、引き続き企業業績の動向や働き方の変化に加えて、エネルギー価格の高騰や物価上昇の影響も踏まえて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が、ポストコロナにおける出社の重要性が再評価される動きが稼働状況に良い影響を及ぼすことが期待されます。ホテル及び商業施設では、一部の物件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。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。一方、ホテルについては全国旅行支援の効果もあり、変動賃料が継続的に発生する状況となっており、今後も海外からの旅行客の受入れを含めて2023年後半以降も成長ドライバーとしての役割が期待されます。

本投資法人の有利子負債調達は、ほぼ全て長期化・固定化を行っていることから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及びディフェンシブ性の高い底地の組入れ等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、「賢守共攻」をテーマに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10期 (2021年4月30日)	第11期 (2021年10月31日)	第12期 (2022年4月30日)	第13期 (2022年10月31日)	第14期 (2023年4月30日)
発行可能投資口総口数 (口)	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	1,662,240	1,662,240	1,771,440	1,771,440	1,771,440
出資総額 (百万円)	73,516	73,516	78,499	78,499	78,499
投資主数 (人)	33,837	32,599	33,485	36,015	38,099

(2) 投資口に関する事項

2023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 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	234,422	13.23
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	210,049	11.86
野村信託銀行株式会社 (投信口)	81,971	4.63
STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	28,076	1.58
JP MORGAN CHASE BANK 385770	27,621	1.56
SMBC日興証券株式会社	22,603	1.28
株式会社八十二銀行	22,469	1.27
JP MORGAN CHASE BANK 385781	22,464	1.27
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	20,796	1.17
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	1.13
株式会社イデラキャピタルマネジメント	20,000	1.13
合計	710,471	40.11

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	3,676
	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	—	11,800

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

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

(注3) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査に係る報酬が含まれています。

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) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる一定の損害を、当該保険契約により填補することとしています。 (保険料の負担割合) 本保険契約には投資主代表訴訟に係る保険特約が付されており、当該特約部分の保険料については被保険者の負担、それ以外の保険料については本投資法人の負担としています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等によって被保険者が被った損害等は、補償の対象外としています。

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2023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、株式会社みずほ銀行

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13期 2022年10月31日現在		第14期 2023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	2,242	1.3	2,264	1.3
	インダストリアル	2,423	1.4	2,423	1.4
	不動産合計	4,665	2.7	4,688	2.7
信託不動産	オフィス	84,277	48.8	86,232	49.4
	商業施設	36,651	21.2	35,562	20.4
	ホテル	25,783	14.9	25,783	14.8
	居住施設	—	—	2,308	1.3
	インダストリアル	9,189	5.3	9,136	5.2
	教育施設	4,106	2.4	4,118	2.4
	信託不動産合計	160,007	92.6	163,143	93.5
預金・その他の資産	8,118	4.7	6,646	3.8	
資産総額計	172,792	100.0	174,479	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

2023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	23,761	22,737.07	22,074.79	97.1	18.7	オフィス
品川シーサイドパークタワー	20,006	22,205.78	20,192.36	90.9	12.6	オフィス
東京フロントテラス	10,995	9,720.89	9,267.70	95.3	4.6	オフィス
新宿イーストサイドスクエア	9,704	5,774.45	5,756.58	99.7	4.7	オフィス
イオン葛西店	9,543	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	8,899	11,625.38	11,625.38	100.0	5.4	オフィス
六甲アイランドDC	7,622	15,563.37	15,563.37	100.0	非開示(注4)	インダストリアル
ツルミフーガ1	5,488	9,578.60	9,578.60	100.0	非開示(注4)	商業施設
ミ・ナーラ	5,077	43,329.82	40,504.66	93.5	8.8	商業施設
東京衛生学園専門学校	4,118	4,220.46	4,220.46	100.0	非開示(注4)	教育施設
合計	105,220	173,094.27	167,122.35	96.5	68.9	

(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

2023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	20,006	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	23,761	24,600
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	9,704	10,900
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	9,720.89	10,995	10,793
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	8,899	10,700
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	2,347	2,490
BizMix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	1,020.82	1,998	2,250
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	2,264	2,270
愛媛ビル・広島	広島県広島市中区三川町2番 10号	信託受益権	4,700.45	2,869	2,990
MIテラス仙台広瀬通り	宮城県仙台市青葉区国分町一 丁目6番9号	信託受益権	3,804.07	2,043	2,320
MIテラス北上野	東京都台東区北上野二丁目18 番4号	信託受益権	3,551.61	3,605	4,070
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	3,361	5,420
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	2,943	3,240
MIキューブ仙台クロスロード	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	1,376	1,450
MIキューブ町田イースト	東京都町田市原町田四丁目5番 8号	信託受益権	2,176.15	2,005	2,250
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	9,543	9,540
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	4,280
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	1,050
ツルミファガ1	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町2 番1号	信託受益権	9,578.60	5,488	5,810
ビッグモーター岐阜南店 (底地)	岐阜県羽島郡岐阜南町八剣七丁 目12番	信託受益権	6,544.89	1,101	1,200
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	2,126	2,300
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	1,860	2,210
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	1,220	1,670
スーパーホテル 大阪・天王寺	大阪府大阪市天王寺区達阪 二丁目3番3号	信託受益権	2,486.39	1,236	1,590
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	1,052	1,330
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	1,004	1,290
EN HOTEL Ise (注4)	三重県伊勢市吹上 二丁目5番11号	信託受益権	4,099.31	1,982	1,890
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	776	808

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)
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	3,780	4,150
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	4,016	4,000
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	3,773	3,670
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	2,954	2,960
フィール城北	静岡県浜松市中区城北一丁目9 番20号	信託受益権	8,747.08	2,308	2,500
ミ・ナーラ	奈良県奈良市二条大路南 一丁目3番1号	信託受益権	43,329.82	5,077	3,780
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	7,622	9,070
小田原機材管理センター (底地)	神奈川県小田原市国府津 2842番2	不動産	16,529.10	2,423	2,560
横浜大黒町整備工場 (底地)	神奈川県横浜市鶴見区大黒町9 番5号	信託受益権	3,499.83	1,514	1,600
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	4,118	4,290
合計			377,023.75	167,832	181,861

- (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合澤総合鑑定所による鑑定評価額を記載していま
す。
(注4) 2022年12月26日付で前テナントとの賃貸借契約が終了したため、2022年12月27日付で「物件名称」を「伊勢シティホテルアネッ
ス」から現テナントのホテルブランドである「EN HOTEL Ise (エンホテル伊勢)」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13期 (2022年5月1日～2022年10月31日)				第14期 (2022年11月1日～2023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)	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)	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	22	97.1	749	13.5	23	90.9	715	12.6
川崎テックセンター	27	100.0	1,024	18.4	26	97.1	1,062	18.7
新宿イーストサイドスクエア	39	98.5	250	4.5	42	99.7	265	4.7
東京フロントテラス	27	81.3	269	4.8	30	95.3	259	4.6
MIテラス名古屋伏見	8	100.0	304	5.5	8	100.0	309	5.4
オリコ博多駅前ビル (注5)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	-	-	非開示(注4)	非開示(注4)
マイスクエアビル (注5)	9	100.0	83	1.5	-	-	66	1.2
広島鯉城通りビル	13	100.0	96	1.7	13	100.0	89	1.6
BizMix淀屋橋	34	80.2	44	0.8	36	70.4	55	1.0
TCAビル	8	100.0	75	1.4	8	100.0	69	1.2
愛媛ビル・広島	20	98.6	106	1.9	20	98.6	102	1.8
MIテラス仙台広瀬通り	-	-	-	-	18	96.5	81	1.4

I. 資産運用報告

不動産等の名称	第13期 (2022年5月1日～2022年10月31日)				第14期 (2022年11月1日～2023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 (%)
MIテラス北上野	-	-	-	-	7	100.0	16	0.3
渋谷ワールドイーストビル	8	100.0	110	2.0	8	100.0	114	2.0
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	36	0.7	3	100.0	38	0.7
MIキューブ町田イースト	-	-	-	-	10	100.0	11	0.2
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(注5)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	-	-	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)	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)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
ツルミフーガ1	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)
ビッグモーター岐阜店(底地)	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	1	94.6	70	1.3	1	94.6	70	1.2
ダイワロイネットホテル秋田	1	100.0	69	1.2	1	100.0	69	1.2
スーパーホテル仙台・広瀬通り	1	100.0	44	0.8	1	100.0	44	0.8
スーパーホテル大阪・天王寺	1	100.0	37	0.7	1	100.0	37	0.7
スーパーホテルさいたま・大宮	1	100.0	35	0.6	1	100.0	35	0.6
スーパーホテル京都・丸丸五条	1	100.0	31	0.6	1	100.0	31	0.5
EN HOTEL Ise	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(注5)	-	-	非開示(注4)	非開示(注4)	-	-	-	-
ホテルウィングインターナシヨ ナルセレクト上野・御徒町	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	154	2.8	1	100.0	149	2.6
スマイルホテル博多駅前	1	100.0	28	0.5	1	100.0	52	0.9
スマイルホテル名古屋栄	1	100.0	35	0.6	1	100.0	48	0.9
フィール城北	-	-	-	-	1	100.0	12	0.2
ミ・ナーラ	59	91.5	524	9.4	58	93.5	501	8.8
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)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
横浜大黒町整備工場(底地)	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	302	98.1	5,553	100.0	334	98.2	5,681	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) 2022年5月31日にコンフォートホテル長野を、2022年10月31日にオリコ博多駅南ビル(準共有持分50%)を、2022年11月30日にオリコ博多駅南ビル(準共有持分50%)を、2023年3月28日にマイスクエアビル及びMEGAドン・キホーテ和泉中央店を譲渡しています。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2023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年起	
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	63,100,000	49,600,000	129,904

(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
2023年10月期(第15期)					
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	キュービクル更新工事、エレベーター更新工事、熱源更新工事、区画改修工事等	自2023年5月 至2023年10月	183,131	-	-
イオン葛西店 (東京都江戸川区)	テナント区画工事等	自2023年5月 至2023年10月	119,000	-	-
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	電気設備工事、照明設備工事、空調設備工事、区画改修工事等	自2022年12月 至2023年10月	93,618	-	-
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	区画改修工事、照明設備工事等	自2023年5月 至2023年10月	74,440	-	-
東京フロントテラス (東京都品川区)	空調設備工事、区画改修工事等	自2023年5月 至2023年10月	70,544	-	-
その他	-	-	182,973	-	-

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等は680,250千円であり、当期の費用に区分された修繕費216,701千円と合わせて、合計896,952千円の工事等を実施しています。

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、給排水設備工事、電気設備工事、空調設備工事等	自 2022年10月 至 2023年 4月	162,508
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、区画改修工事、空調設備工事等	自 2022年 6月 至 2023年 4月	157,067
EN HOTEL Ise (三重県伊勢市)	リニューアル工事等	自 2022年10月 至 2023年 4月	93,162
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	照明設備工事、空調設備工事、防災設備工事等	自 2022年 5月 至 2023年 4月	71,451
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	区画改修工事、電気設備工事等	自 2022年11月 至 2023年 4月	65,507
爰媛ビル・広島 (広島県広島市)	区画改修工事、給排水設備工事、照明設備工事等	自 2022年12月 至 2023年 4月	37,721
その他	-	-	92,832
合計			680,250

(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13期 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	第14期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
資産運用報酬(注)	469,384	466,526
資産保管手数料	9,291	9,291
一般事務委託手数料	18,211	19,294
役員報酬	3,676	3,676
その他費用	60,665	88,439
合計	561,229	587,228

(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13期に16,700千円、第14期に74,300千円あり、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14期に97,660千円あります。

(2) 借入状況

2023年4月30日現在における借入金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			
短借金 期入	株式会社みずほ銀行	2023年3月31日	-	1,500	0.56264%	2024年3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
	小計		-	1,500								
1予借 年定入 内の金 返長 周期	三井住友信託銀行株式会社	2016年12月16日	5,000	-	0.37250%	2022年11月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社SBI新生銀行	2016年12月16日	2,000	-	0.37250%	2022年11月30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SBI新生銀行	2018年11月 1日	1,000	1,000	0.42180%	2023年10月31日						
	株式会社三井住友銀行	2016年12月16日	-	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	0.49960%	2023年11月30日						
	株式会社福岡銀行	2016年12月16日	-	2,000	0.49960%	2023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	0.62125%	2023年11月30日						
	株式会社みずほ銀行	2018年 3月 1日	-	1,000	0.48000%	2024年 1月31日						
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 4月28日	-	2,000	0.45000%	2024年 4月30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			10,500	20,000							
	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3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年12月16日	500	500	0.74500%	2026年11月30日						
	株式会社三井住友銀行	2016年12月16日	6,500	-	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	-	0.49960%	2023年11月30日							
株式会社福岡銀行	2016年12月16日	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							
株式会社日本政策投資銀行	2016年12月16日	2,000	-	0.62125%	2023年11月30日							
みずほ信託銀行株式会社	2017年 4月28日	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SBI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SBI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	-	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							
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							
株式会社三菱UFJ銀行	2021年10月29日	1,500	1,500	0.38000%	2024年10月31日							
株式会社みずほ銀行	2021年11月30日	1,500	1,500	0.39900%	2026年10月30日							
株式会社みずほ銀行	2021年11月30日	3,300	3,300	0.46240%	2028年11月30日							
株式会社みずほ銀行 (グリーンローン)	2021年11月30日	4,000	4,000	0.50900%	2029年11月30日							
株式会社三菱UFJ銀行	2022年 1月12日	1,000	1,000	0.38000%	2024年12月30日							
三井住友信託銀行株式会社	2022年 1月12日	1,000	1,000	0.37950%	2026年12月30日							
株式会社SBI新生銀行	2022年 1月12日	1,000	1,000	0.42950%	2026年12月30日							
株式会社三井住友銀行	2022年 1月12日	1,000	1,000	0.47850%	2028年12月29日							
株式会社みずほ銀行	2022年 3月25日	1,000	1,000	0.61500%	2029年 2月28日							
株式会社りそな銀行	2022年 3月25日	300	300	0.59500%	2029年 2月28日							
三井住友信託銀行株式会社	2022年11月30日	-	3,500	0.72000%	2027年11月30日							

I. 資産運用報告

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
	株式会社SBI新生銀行	2022年11月30日	-	2,000	0.72000%	2027年11月30日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社十八親和銀行	2022年11月30日	-	1,500	0.72000%	2027年11月30日			
	小計		67,300	57,800					
	合計		77,800	79,300					

(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。

(3) 投資法人債

2023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	使途	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)
第3回無担保投資法人債	2021年 9月28日	2,000	2,000	年0.700%	2031年 9月26日	満期償還及 び買入償還	借入金の返済	(注)
第4回無担保投資法人債	2021年 9月28日	1,000	1,000	年0.980%	2036年 9月26日	満期償還及 び買入償還	借入金の返済	(注)
第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年 11月30日	1,200	1,200	年0.700%	2031年 11月28日	満期償還及 び買入償還	借入金の返済	(注)
合計		6,200	6,200					

(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)
MIテラス仙台広瀬通り	2022年 11月1日	2,022	-	-	-	-
オリコ博多駅南ビル (準共有持分50%)	-	-	2022年 11月30日	1,000	874	115
マイスクエアビル	-	-	2023年 3月28日	3,600	2,940	512
MEGAドン・キホーテ和泉中央店	-	-	2023年 3月28日	2,830	3,003	△214
MIテラス北上野	2023年 3月30日	3,557	-	-	-	-
MIキューブ町田イースト	2023年 3月30日	1,977	-	-	-	-
フィール城北	2023年 3月31日	2,210	-	-	-	-
合計	-	9,766	-	7,430	6,818	413

(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。

I. 資産運用報告

(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	MIテラス仙台広瀬通り	2022年11月1日	不動産信託受益権	2,022	2,310	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日
	MIテラス北上野	2023年3月30日	不動産信託受益権	3,557	4,070	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年3月1日
	MIキューブ町田イースト	2023年3月30日	不動産信託受益権	1,977	2,250	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年3月1日
	フィール城北	2023年3月31日	不動産信託受益権	2,210	2,500	日本ヴァリュアーズ株式会社	2023年2月28日
譲渡	オリコ博多駅南ビル(準共有持分50%)	2022年11月30日	不動産信託受益権	1,000	894(注3)	大和不動産鑑定株式会社	2022年10月31日
	マイスクエアビル	2023年3月28日	不動産信託受益権	3,600	3,060	大和不動産鑑定株式会社	2022年10月31日
	MEGAドン・キホーテ和泉中央店	2023年3月28日	不動産信託受益権	2,830	2,580	大和不動産鑑定株式会社	2022年10月31日

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

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

(注3) 鑑定評価額は、準共有持分50%の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。

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。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

(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

該当事項はありません。

(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) (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,508,815	3,040,495
信託現金及び信託預金	2,625,909	2,663,616
営業未収入金	259,821	287,999
前払費用	145,581	151,367
未収還付法人税等	3	-
その他	1,176	8,414
流動資産合計	7,541,307	6,151,893
固定資産		
有形固定資産		
建物	447,540	477,586
減価償却累計額	△22,313	△29,177
建物 (純額)	425,226	448,409
構築物	564	564
減価償却累計額	△345	△440
構築物 (純額)	219	124
機械及び装置	4,770	4,770
減価償却累計額	△278	△516
機械及び装置 (純額)	4,491	4,253
土地	4,235,946	4,235,946
信託建物 ※1	37,128,490	※1 38,577,033
減価償却累計額	△5,690,612	△6,162,729
信託建物 (純額)	31,437,877	32,414,304
信託構築物	317,976	259,388
減価償却累計額	△82,036	△68,693
信託構築物 (純額)	235,939	190,695
信託機械及び装置	243,592	232,397
減価償却累計額	△77,643	△85,174
信託機械及び装置 (純額)	165,948	147,222
信託工具、器具及び備品 ※1	302,976	※1 358,897
減価償却累計額	△91,388	△116,743
信託工具、器具及び備品 (純額)	211,588	242,154
信託土地	127,956,594	130,149,310
信託建設仮勘定	207	-
有形固定資産合計	164,674,040	167,832,421
無形固定資産		
ソフトウェア	14,842	14,018
その他	231	231
無形固定資産合計	15,073	14,249
投資その他の資産		
長期前払費用	242,031	228,864
繰延税金資産	-	6,597
差入保証金	11,006	11,006
その他	257,986	186,038
投資その他の資産合計	511,023	432,506
固定資産合計	165,200,138	168,279,178
繰延資産		
投資法人債発行費	51,251	48,260
繰延資産合計	51,251	48,260
資産合計	172,792,696	174,479,332

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	707,310	781,916
未払分配金	11,505	10,766
短期借入金	-	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	20,000,000
未払金	548,634	541,912
未払費用	1,157	3,740
未払法人税等	605	80,303
未払消費税等	262,668	59,494
前受金	667,075	687,371
預り金	606	3,218
その他	11,529	2,850
流動負債合計	12,711,092	23,671,574
固定負債		
投資法人債	6,200,000	6,200,000
長期借入金	67,300,000	57,800,000
預り敷金及び保証金	143,238	147,499
信託預り敷金及び保証金	5,410,299	5,520,440
その他	-	61,842
固定負債合計	79,053,537	69,729,782
負債合計	91,764,630	93,401,357
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	78,499,868	78,499,868
出資総額控除額	-	-
一時差異等調整引当額	※4 △1,771	※4 -
出資総額控除額合計	△1,771	-
出資総額 (純額)	78,498,097	78,499,868
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,328,117	2,448,202
剰余金合計	2,328,117	2,448,202
投資主資本合計	80,826,214	80,948,070
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	201,852	129,904
評価・換算差額等合計	201,852	129,904
純資産合計	※3 81,028,066	※3 81,077,975
負債純資産合計	172,792,696	174,479,332

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2022年5月1日 至 2022年10月31日		自 2022年11月1日 至 2023年4月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,590,191	※1	4,652,516
その他賃貸事業収入	※1	962,876	※1	1,028,489
不動産等売却益	※2	113,324	※2	627,957
営業収益合計		5,666,391		6,308,963
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,493,283	※1	2,687,067
不動産等売却損		-	※3	214,665
資産運用報酬		469,384		466,526
資産保管手数料		9,291		9,291
一般事務委託手数料		18,211		19,294
役員報酬		3,676		3,676
その他営業費用		60,665		88,439
営業費用合計		3,054,513		3,488,961
営業利益		2,611,878		2,820,002
営業外収益				
受取利息		21		25
未払分配金除斥益		938		1,030
還付加算金		350		-
営業外収益合計		1,310		1,055
営業外費用				
支払利息		212,922		220,462
投資法人債利息		23,300		23,300
投資法人債発行費償却		2,990		2,990
融資関連費用		49,220		49,836
その他		-		3,000
営業外費用合計		288,433		299,590
経常利益		2,324,755		2,521,467
税引前当期純利益		2,324,755		2,521,467
法人税、住民税及び事業税		605		80,307
法人税等調整額		18		△6,597
法人税等合計		623		73,710
当期純利益		2,324,132		2,447,757
前期繰越利益		3,984		445
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,328,117		2,448,202

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022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	78,499,868	△350,732	△350,732	78,149,135	2,597,360	2,597,360	80,746,496
当期変動額							
剰余金の配当					△2,244,414	△2,244,414	△2,244,414
一時差異等調整引当額の 戻入		348,961	348,961	348,961	△348,961	△348,961	-
当期純利益					2,324,132	2,324,132	2,324,132
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		348,961	348,961	348,961	△269,243	△269,243	79,717
当期末残高	※1 78,499,868	△1,771	△1,771	78,498,097	2,328,117	2,328,117	80,826,214

(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	△2,664	△2,664	80,743,832
当期変動額			
剰余金の配当			△2,244,414
一時差異等調整引当額の 戻入			-
当期純利益			2,324,132
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	204,516	204,516	204,516
当期変動額合計	204,516	204,516	284,234
当期末残高	201,852	201,852	81,028,066

当期 (自 2022年11月1日 至 2023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	78,499,868	△1,771	△1,771	78,498,097	2,328,117	2,328,117	80,826,214
当期変動額							
剰余金の配当					△2,325,900	△2,325,900	△2,325,900
一時差異等調整引当額の 戻入		1,771	1,771	1,771	△1,771	△1,771	-
当期純利益					2,447,757	2,447,757	2,447,757
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		1,771	1,771	1,771	120,085	120,085	121,856
当期末残高	※1 78,499,868	-	-	78,499,868	2,448,202	2,448,202	80,948,070

(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	201,852	201,852	81,028,066
当期変動額			
剰余金の配当			△2,325,900
一時差異等調整引当額の 戻入			-
当期純利益			2,447,757
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	△71,947	△71,947	△71,947
当期変動額合計	△71,947	△71,947	49,908
当期末残高	129,904	129,904	81,077,975

V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月1日 至 2023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 2022年5月1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30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="0"> <tr><td>建物</td><td>2~64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	2~64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	<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="0"> <tr><td>建物</td><td>2~64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) リース資産 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産 自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しています。</p> <p>(4) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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
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																	
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. 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	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p>	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は22,133千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p>																

項目	前期(ご参考) 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日
	<p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したのものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。</p>	<p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したのものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。</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>
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。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、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 控除対象外消費税額等の処理方法 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。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) 控除対象外消費税額等の処理方法 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>

V. 注記表

[会計上の見積りに関する注記]

前期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

(固定資産の評価)

1. 当期の計算書類に計上した金額

	金額 (千円)
有形固定資産	164,674,040
減損損失	-

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、固定資産について、本投資法人が保有する各物件を1つの資産グループとし、減損が生じている可能性を示す兆候があると認められた場合に、減損損失の認識の要否を判定しています。

減損損失を認識するかどうかの検討には割引前将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの見積りにあたっては、新型コロナウイルス感染症の影響について、当面継続するものの、その後の一定期間で回復傾向が続くものと仮定しています。

なお、新型コロナウイルス感染症の収束時期やその影響の程度を正確に予測することは困難であるため、上記の仮定の変動によって、減損損失の計上が必要と判断された場合には、本投資法人の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

(固定資産の評価)

1. 当期の計算書類に計上した金額

	金額 (千円)
有形固定資産	167,832,421
減損損失	-

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、固定資産について、本投資法人が保有する各物件を1つの資産グループとし、減損が生じている可能性を示す兆候があると認められた場合に、減損損失の認識の要否を判定しています。

減損損失を認識するかどうかの検討には割引前将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの見積りにあたっては、新型コロナウイルス感染症の影響について、当面継続するものの、その後の一定期間で回復傾向が続くものと仮定しています。

なお、新型コロナウイルス感染症の収束時期やその影響の程度を正確に予測することは困難であるため、上記の仮定の変動によって、減損損失の計上が必要と判断された場合には、本投資法人の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

[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) (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)
信託建物	213,030	213,030
信託工具、器具及び備品	328	328

2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前期 (ご参考) (2022年10月31日)	当期 (2023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	-	1,500,000
当期末未実行枠残高	3,000,000	1,500,000

※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) (2022年10月31日)	当期 (2023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 2022年5月1日 至 2022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	350,732	-	348,961	1,771	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 2022年11月1日 至 2023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	1,771	-	1,771	-	デリバティブ取引の時価の変動

2 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れています。

V. 注記表

【損益計算書に関する注記】

前期 (ご参考) 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月1日 至 2023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 4,191,450	賃料収入 4,222,248
地代収入 223,945	地代収入 249,044
共益費収入 174,794	共益費収入 181,223
計 4,590,191	計 4,652,516
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 686,476	水道光熱費収入 740,350
その他賃貸収入 276,399	その他賃貸収入 288,138
計 962,876	計 1,028,489
不動産賃貸事業収入合計 5,553,067	不動産賃貸事業収入合計 5,681,005
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 377,719	外注委託費 389,311
水道光熱費 634,557	水道光熱費 671,973
公租公課 428,777	公租公課 440,191
修繕費 90,139	修繕費 216,701
減価償却費 659,742	減価償却費 681,819
その他賃貸事業費用 302,346	その他賃貸事業費用 287,069
不動産賃貸事業費用合計 2,493,283	不動産賃貸事業費用合計 2,687,067
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
3,059,783	2,993,938
※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)
コンフォートホテル長野	オリコ博多駅南ビル (準共有持分50%)
不動産等売却収入 670,000	不動産等売却収入 1,000,000
不動産等売却原価 635,209	不動産等売却原価 874,518
その他売却費用 34,773	その他売却費用 10,374
不動産等売却益 17	不動産等売却益 115,107
オリコ博多駅南ビル (準共有持分50%)	マイスクエアビル
不動産等売却収入 1,000,000	不動産等売却収入 3,600,000
不動産等売却原価 874,956	不動産等売却原価 2,940,780
その他売却費用 11,736	その他売却費用 146,369
不動産等売却益 113,307	不動産等売却益 512,850
—	※3 不動産等売却損の内訳 (単位：千円)
	MEGAドン・キホーテ和泉中央店
	不動産等売却収入 2,830,000
	不動産等売却原価 3,003,144
	その他売却費用 41,521
	不動産等売却損 214,665

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前期 (ご参考) 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月1日 至 2023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	※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	発行可能投資口総口数 20,000,000口
発行済投資口の総口数 1,771,440口	発行済投資口の総口数 1,771,440口

【税効果会計に関する注記】

前期 (ご参考) 2022年10月31日	当期 2023年4月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税損金不算入額 —	未払事業税損金不算入額 6,597
繰延ヘッジ損益 —	繰延ヘッジ損益 —
繰延税金資産小計 —	繰延税金資産小計 6,597
評価性引当額 —	評価性引当額 —
繰延税金資産合計 —	繰延税金資産合計 6,597
繰延税金資産の純額 —	繰延税金資産の純額 6,597
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	法定実効税率 (調整) 34.59
支払分配金の損金算入額 △31.48	支払分配金の損金算入額 △31.71
その他 0.04	その他 0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率 2.92

【金融商品に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022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

V. 注記表

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

2022年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	10,500,000	-
(2) 投資法人債	6,200,000	6,003,200	△196,800
(3) 長期借入金	67,300,000	67,285,205	△14,794
負債計	84,000,000	83,788,405	△211,594
(4) デリバティブ取引(※)	201,852	201,852	-

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 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。

(2) 投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。

(4) 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	63,100,000	52,600,000	201,852

(※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) 預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

(注3) 投資法人債及び借入金の決算日(2022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	-	-	-	-	-	6,200,000
長期借入金	10,500,000	18,000,000	16,500,000	5,500,000	16,000,000	11,300,000
合 計	10,500,000	18,000,000	16,500,000	5,500,000	16,000,000	17,500,000

当期(自 2022年11月1日 至 2023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

2023年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	20,000,000	20,001,543	1,543
(2) 投資法人債	6,200,000	5,963,960	△236,040
(3) 長期借入金	57,800,000	57,788,952	△11,047
負債計	84,000,000	83,754,455	△245,544
(4) デリバティブ取引(※)	129,904	129,904	-

(※) 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) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 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。
- (2) 投資法人債
これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。
- (4) 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	63,100,000	49,600,000	129,904

(※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) 預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

(注3) 投資法人債及び借入金の決算日(2023年4月30日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	-	-	-	-	-	6,200,000
長期借入金	20,000,000	11,000,000	8,500,000	14,000,000	13,000,000	11,300,000
合計	20,000,000	11,000,000	8,500,000	14,000,000	13,000,000	17,500,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自 2022年5月1日 至 2022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	
166,346,594	△1,672,761	164,673,833	176,831,600

(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(495,581千円)、主な減少額は不動産信託受益権の売却(1,510,166千円)及び減価償却費(658,176千円)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2022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 2022年11月1日 至 2023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、居住施設、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	
164,673,833	3,158,588	167,832,421	181,861,400

(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4物件の取得(9,976,947千円)、主な減少額は3物件の売却(6,818,443千円)及び減価償却費(680,167千円)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2023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。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(ご参考)(自 2022年5月1日 至 2022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	15,500,000
				支払利息	42,151	未払費用	231

(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 2022年11月1日 至 2023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	3,500,000	長期借入金	14,000,000
				長期借入金の返済	5,000,000		
				支払利息	42,247	未払費用	693

(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)		当期	
自 2022年5月1日	至 2022年10月31日	自 2022年11月1日	至 2023年4月30日
1口当たり純資産額	45,741円	1口当たり純資産額	45,769円
1口当たり当期純利益	1,312円	1口当たり当期純利益	1,381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(1,771,440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(1,771,440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)		当期	
自 2022年5月1日	至 2022年10月31日	自 2022年11月1日	至 2023年4月30日
当期純利益(千円)	2,324,132	当期純利益(千円)	2,447,757
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)	2,324,132	普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,447,757
期中平均投資口数(口)	1,771,440	期中平均投資口数(口)	1,771,440

V. 注記表

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)(自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

資産の譲渡

本投資法人は、当期末(2022年10月31日)後、以下の資産を譲渡しました。

物件名称	オリコ博多駅南ビル(準共有持分50%)
資産の種類	不動産信託受益権
所在地(住居表示)	福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目7番30号
契約締結日	2022年10月28日
譲渡日	2022年11月30日
譲渡先	リコーリース株式会社
譲渡価格	1,000百万円(注)
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を2023年4月期に114百万円計上する予定です。

(注) 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 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

該当事項はありません。

[収益認識に関する注記]

前期(ご参考)(自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却(注2)	1,670,000	113,324
水道光熱費収入	686,476	686,476
その他	-	4,866,590
合計	2,356,476	5,666,391

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	111,237千円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	125,750千円
契約資産(期首残高)	-千円
契約資産(期末残高)	-千円
契約負債(期首残高)	-千円
契約負債(期末残高)	-千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2022年10月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2022年10月28日に売却契約を締結した不動産等にかかる1,000,000千円です。当該残存履行義務については、2022年11月30日に当該不動産等の引渡しが完了しており、2023年4月期に収益を認識することを見込んでいます。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期(自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却(注2)	4,600,000	627,957
水道光熱費収入	740,350	740,350
その他	-	4,940,655
合計	5,340,350	6,308,963

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益のみを記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	当期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	125,750千円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	143,415千円
契約資産(期首残高)	-千円
契約資産(期末残高)	-千円
契約負債(期首残高)	-千円
契約負債(期末残高)	-千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

V. 注記表

【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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月 1日 至 2023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1,771千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に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。	該当事項はありません。

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	2,328,117,303	2,448,202,434
II 出資総額組入額	1,771,440	-
うち一時差異等調整引当額戻入額	1,771,440	-
III 分配金の額	2,325,900,720	2,311,729,200
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,313)	(1,305)
IV 次期繰越利益	445,143	136,473,234
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、当期末処分利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した額的全額である2,325,900,720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、不動産等売却損益413,292,461円が発生したことを考慮して、将来の1口当たり分配金の安定化のため136,473,234円を内部留保し、当期末処分利益から内部留保相当額を控除した全額である2,311,729,200円を利益分配金として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

2023年6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 公認会計士
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

金子秀嗣
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2022年1月1日から2023年4月30日までの第14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意見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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日	自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	自 2022年11月 1日 至 2023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	2,324,755	2,521,467	2,324,755	2,521,467
減価償却費	660,719	682,796	660,719	682,796
投資法人債発行費償却	2,990	2,990	2,990	2,990
受取利息	△21	△25	△21	△25
支払利息	236,222	243,762	236,222	243,762
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△2,169	△28,178	△2,169	△28,178
前払費用の増減額 (△は増加)	1,739	△5,785	1,739	△5,785
未収消費税等の増減額 (△は増加)	92,266	—	92,266	—
営業未払金の増減額 (△は減少)	156,324	42,759	156,324	42,759
未払金の増減額 (△は減少)	46,117	△6,722	46,117	△6,722
未払消費税等の増減額 (△は減少)	262,668	△203,173	262,668	△203,173
前受金の増減額 (△は減少)	6,587	20,295	6,587	20,295
長期前払費用の増減額 (△は増加)	62,573	13,166	62,573	13,166
信託有形固定資産の売却による減少額	1,510,166	6,818,443	1,510,166	6,818,443
その他	△12,747	△8,692	△12,747	△8,692
小計	5,348,192	10,093,103	5,348,192	10,093,103
利息の受取額	21	25	21	25
利息の支払額	△238,536	△241,179	△238,536	△241,179
法人税等の支払額	△984	△605	△984	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,108,692	9,851,344	5,108,692	9,851,344
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	△9,931	△29,483	△9,931	△29,483
信託有形固定資産の取得による支出	△322,431	△10,539,241	△322,431	△10,539,241
預り敷金及び保証金の返還による支出	△5,528	—	△5,528	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	4,261	—	4,261
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△102,419	△371,903	△102,419	△371,903
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	106,809	482,044	106,809	482,044
使途制限付信託預金の預入による支出	△0	△0	△0	△0
その他の支出	△1,297	△1,805	△1,297	△1,805
投資活動によるキャッシュ・フロー	△334,800	△10,456,128	△334,800	△10,456,128
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	—	1,500,000	—	1,500,000
長期借入れによる収入	—	7,000,000	—	7,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△7,000,000	—	△7,000,000
分配金の支払額	△2,242,474	△2,325,609	△2,242,474	△2,325,609
その他の支出	—	△219	—	△219
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,242,474	△825,828	△2,242,474	△825,828
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,531,418	△1,430,613	2,531,418	△1,430,613
現金及び現金同等物の期首残高	4,421,204	6,952,622	4,421,204	6,952,622
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,952,622	※1 5,522,009	※1 6,952,622	※1 5,522,009

[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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日	自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	自 2022年11月 1日 至 2023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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日	自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
現金及び預金	4,508,815	3,040,495	4,508,815	3,040,495
信託現金及び信託預金	2,625,909	2,663,616	2,625,909	2,663,616
使途制限付信託預金 (注)	△182,102	△182,102	△182,102	△182,102
現金及び現金同等物	6,952,622	5,522,009	6,952,622	5,522,009

(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

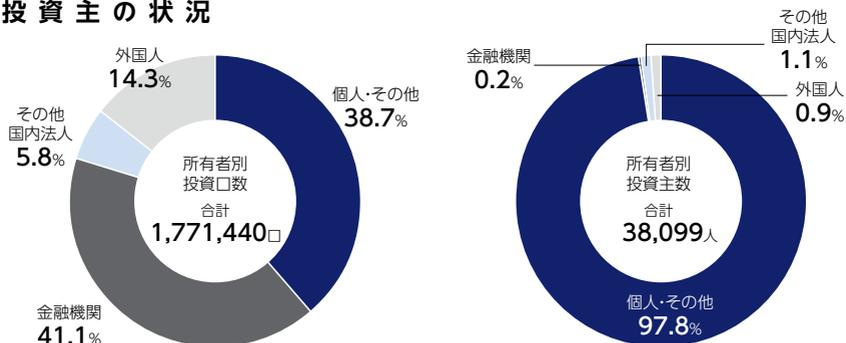
IRカレンダー

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
投資主名簿等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 電話:0120-782-031(フリーダイヤル) 受付時間:9:00~17:00(土・日・祝日及び12/31~1/3を除く)
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)	