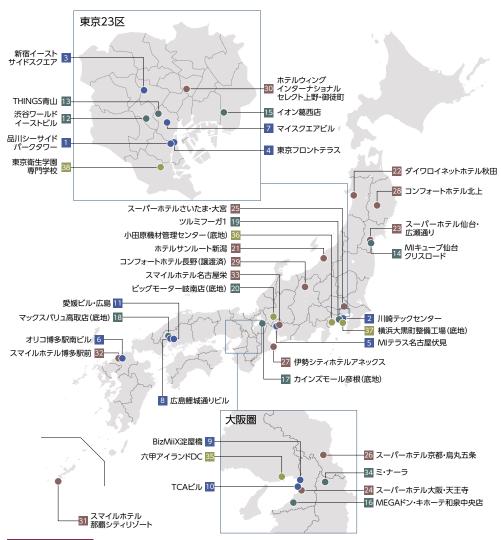
ポートフォリオ物件のご紹介(2022年4月30日時点)

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12期決算説明会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、2022年7月29日(金)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案内状をご確認ください。



第**12**期 資産運用報告 2021年11月1日~2022年4月30日

投資法人みらり

1口当たり確定分配金 1,267円 (2022年7月14日支払開始)

第13期予想分配金(2022年10月期) 1,285円

第14期予想分配金(2023年4月期) 1,285円

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

第12期

1口当たり確定分配金 (2022年7月14日支払開始)

当初予想1.260円

第13期 1口当たり予想分配金(注) (2022年10月期)

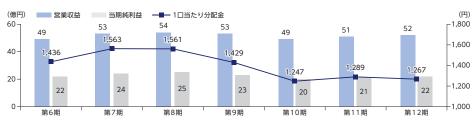
1.285_円

第14期 1口当たり予想分配金(注) (2023年4月期)

1 285⊞

(注) 本予想は一定条件の下に算出した2022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



(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。

✓ ESGへの取組み

環境認証取得率の向上

2022年4月: ミ・ナーラでDBJ Green Building認証を取得 (みらい保有の商業施設としては初) 今後も追加取得による取得率向上を検討

環境認証取得率蝕

60.9% > 74.4%





GRESBリアルエステイト評価

2021年に初参加(2 star取得)

2022年の評価向上に向けて複数の改善施策を実行中

GRESB

国際的な開示基準であるGRIスタンダードを参照した対照表を

環境データへの 第三者保証付与

テナント エンゲージメント施策

ウェブサイトにて開示

2 star / Green star

2022年の評価向上 を目指す

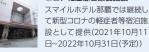
継続的な地域社会への貢献



サイクル&バスライド

地元の交通機関が進める、健康 増進・環境配慮した施策に関す る実証実験に協力

コロナ軽症患者療養施設



ESGレポートの発行

GRIスタンダード

本投資法人のさらなる情報 ESGレポートの発行

サステナビリティ開示の強化

GRI対照表をウェブサイトにて開示

今後サステナビリティに関する開示強化を予定

TCFD開示への対応

気候関連情報開示に向けた への対応

開示している環境データの 開示に関する施策として フレームワークであるTCFD 客観性を担保するため第三 者機関の保証を取得

ポートフォリオ (2022年4月末時点)

2021年10月期末から新たに4物件106億円を取得。

保有物件

38物件

資産規模

والمراور القرائد المطلب الأسرور فالمراجع المحاول فالمراجع المحاول المراجع المحاول المراجع المحاول المح

1.645億円

鑑定評価額合計

1.776億円

稼働率

98.1%

テナント比率

(賃料ベース)

上位10

テナント比率

36.8%

NOI利回り(第12期実績)

4.5%^(注)

ポートフォリオPML 2.9%

(注)帳簿価額ベース

その他 63.2%

アセットタイプ別比率

(取得価格ベース)

その他 9.5% ホテル 16.1% コアアセット 87.5% 商業施設 オフィス **52.6**% エリア別比率

(取得価格ベース)



(注) テナント比率は2022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 ※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 (2022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

21.7%

総資産LTV

48.8%

固定負債比率

100.0%

平均借入金利/平均残存借入期間

0.56% / 3.9年

格付

日本格付研究所(JCR) **A+**(安定的)

格付投資情報センター(R&I) A(安定的)

ミ・ナーラ 産学連携プロジェクト

NARA KINGYO MUSEUM (金魚ミュージアム)



奈良市に所在する商業施設「ミ・ナーラ」内の常設の金魚ミュージアム。2021年4月に従来の面積を約2倍に拡大し、西日本最大級のアクアリウム「NARAKINGYOMUSEUM」としてリニューアルオープン。日本の金魚三大産地の一つである奈良県大和郡山市の金魚を主役に、プロジェクションマッピング、フラワー、テラリウムなどを用いたアート空間が広がっている。

▶取組みのきっかけ

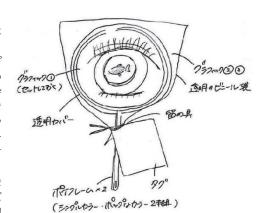
ル川: ミ・ナーラは観光型複合商業施設としてオープンし、アフターコロナに適応した商業施設へ転換するため、競争力のある食品スーパーマーケットの誘致や日本最大級の常設型金魚ミュージアムのリニューアルなどを行ってきました。当面は地元の日常使いの顧客基盤を作ることを主眼としてリーシング・販促を進める一方、金魚ミュージアムが旅行サイトで奈良エリア上位にランクインするなど、「インスタ映え」する観光スポットとしても徐々に認知が広がって、その成果が出てきております。PM業務を担当する伊藤忠アーバンコミュニティ(以下「ICU」)を中心に潜在ニーズや新たな可能性を探る過程で南山大学との産学連携をはじめとした地域活性化の活動を行うSOHING、の中村さんと接点ができ、金魚ミュージアムの主なターゲット層である20代の学生が主体となる今回のプロジェクトがスタートしました。

▶取組みの概要

坂本: 金魚ミュージアム内で写真を撮る際に使うグッズとして、金魚すくいのポイの開発を進めています。

園田:金魚が写りこんだ目のイラストをポイの紙部分にプリントし、虫眼鏡のように顔の前に持って写真を撮ることを想定しています。撮った写真はポイの丸い枠に挟んで、フォトフレームとして家で飾ることができます。現在はデザイナーも交えて写真映えするポップなグラフィックを検討中です。実際に金魚ミュージアムを訪ねた際に屋台のようなイメージを受けたので、屋台風の販売用什器も製作予定です。

小野: 現地に行って感じたのは、来場者の多くが写真を 撮っているという点です。体験消費ができるグッズ を作りたいと思いアイデアを出しました。その場限



りではなく、金魚ミュージアムで撮った写真をポイ(フォトフレーム)にはめて家に持ち帰ってからもインテリアとして楽しめるのがポイントです。

園田: ディズニーランドで小さい風船を持って写真を撮るのが流行っていることから着想し、手に持って写真に写るようなグッズにしようと考えました。最初はカチューシャといった案も出ましたが、金魚にちなんでポイに決めました。

坂本:一時的な販売で終わるのではなく、持続的に活用して販売してもらえるような仕組みや、価格設定に見合うようにどんな付加価値をつけられるか考えているところです。

中村:現在のメンバーが卒業した後は、グラフィックを変えて継続的に販売することもできますね。





長濱: ポイというアイデアは我々にはない発想でした。アップデートのたびに想像を超えるものがどんどん出てくるので感心しています。今回は採用されなかった意見も今後役立てることができそうです。

池田:何をしたら来場者に楽しんでもらえるか、Z世代のアイデアや意見をもらえるので新しい発見がたくさんありますし、また今回のプロジェクトをきっかけに金魚ミュージアムの新たな集客機会を創出していきたいと考えております。

▶企画の進め方

中村: 今年2月からオンラインでの会議をスタートし、定期的にミーティングを行っています。また、先日金魚ミュージアムやポイの製造会社などを訪問しました。学生たちと製造会社の社長とで具体的な構想を直接ディスカッションすることができ、オンラインと対面の使い分けが大事だと感じています。学生は授業やアルバイトなど多忙ではありますが、4人が進捗状況をしっかり共有して進めています。

池田: 当社が打ち合わせに参加できないときでも、中村さんと学生の皆さんで細かく進めてもらっています。LINE グループでアイデア出しやイメージ画像などの共有、打ち合わせの設定をやりとりしています。学生の皆さんのほうがLINEのやり取りなどにより慣れていてスマートに進めています(笑)。

坂本:出来上がリイメージは個人でそれぞれ好みが違うこともありますが、中村さんやデザイナーがうまく整理しまとめてくださっています。

▶期待される効果

池田: 多くの方にポイを持った金魚ミュージアムの写真をSNSに投稿してもらい、その写真を見て金魚ミュージアムの来場者が増えることを期待しています。

長濱:投資法人みらいの資産運用会社としてはグッズ販売によるテナント売上の向上と賃料アップも狙いたいですね。

中村:次のステージは原価や利益率といった数字の検討です。先ほど坂本さんが言っていたように、どのような付加価値をつけられるか考えつつ、数値目標も意識していきたいですね。

▶意気込み

坂本:中村さんを通じて様々な企業の方と繋がることができ感謝しています。金魚ミュージアムは素敵な場所なので、そこで撮る写真がもっといい思い出になる商品にしたいです。

園田: ゼミの活動としてスタートしましたが、たくさんの人がかかわる大きなプロジェクトになって嬉しく思っています。たくさんの人にグッズを手に取ってもらって、金魚ミュージアムを盛り上げたいです。

小野: 社会に出てからはできない、産学連携だからこその活動であり貴重な機会だと思っています。本日インタビューに参加できなかったメンバーも熱意をもって取り組んでいます。これからも頑張っていきたいです。

長濱: これから価格の決定や売上計画の策定など、ビジネスとしてさらに面白いフェーズになっていくと思います。 海外からの旅行客が戻ってきて、ポイを持った写真がSNSで海外に広まったらすごいことですよね!

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8期 自 2019年11月1日 至 2020年4月30日	第9期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	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
営業収益	(百万円)	5,448	5,367	4,973	5,113	5,275
営業費用	(百万円)	2,583	2,744	2,652	2,716	2,727
営業利益	(百万円)	2,865	2,622	2,321	2,397	2,547
経常利益	(百万円)	2,595	2,378	2,073	2,144	2,245
当期純利益	(百万円)	2,594	2,376	2,072	2,143	2,244
総資産額	(百万円)	161,027	159,222	161,815	161,226	171,982
(対前期比)	(%)	(5.2)	(△1.1)	(1.6)	(△0.4)	(6.7)
純資産額	(百万円)	75,572	75,428	75,110	75,308	80,743
(対前期比)	(%)	(6.6)	(△0.2)	(△0.4)	(0.3)	(7.2)
有利子負債額	(百万円)	77,700	75,700	78,700	78,700	84,000
出資総額 (注3)	(百万円)	73,516	73,516	73,516	73,516	78,499
発行済投資□の総□数	(□)	1,662,240	1,662,240	1,662,240	1,662,240	1,771,440
1□当たり純資産額	(円)	45,464	45,377	45,186	45,305	45,580
分配金総額	(百万円)	2,594	2,375	2,072	2,142	2,244
1□当たり分配金	(円)	1,561	1,429	1,247	1,289	1,267
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,561	1,429	1,238	1,289	1,267
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)	(%)	1.7	1.5	1.3	1.3	1.3
自己資本利益率 (注4)	(%)	3.5	3.1	2.8	2.8	2.9
期末自己資本比率 (注4)	(%)	46.9	47.4	46.4	46.7	46.9
(対前期増減)		(0.6)	(0.4)	(△1.0)	(0.3)	(0.2)
配当性向 (注4)	(%)	100.0	99.9	99.3	100.0	100.0

- (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)。当期においては、2021年12月に公募増資、2022年1月に第三者割当増資を実施し、当期末現在において、発行済投資口の総口数は1,771,440口、保有物件は38物件(取得価格合計164,554百万円)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影響を受けており、本投資法人においても、稼働率が感染状況の影響を受けているホテル分野は今後の動向を注視する必要があります。また、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ますが、感染者数の影響は継続しておりその環境下においても奈良の複合商業施設であるミ・ナーラにおいては、繁華性向上策の効果が出ています。オフィス賃貸市場においては、一部の物件で引き続きテレワーク等の働き方の変化や企業業績悪化の影響を受けた解約が顕在化している一方、解約区画の埋め戻しも進捗しています。

このような環境の下、本投資法人は、2022年1月12日に「愛媛ビル・広島(取得価格2,780百万円)」、「ツルミフーガ1(取得価格5,300百万円)」及び「ビッグモーター岐南店(底地)(取得価格1,080百万円)」、2022年3月25日に「横浜大黒町整備工場(底地)(取得価格1,490百万円)」を取得しました。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164,554百万円、総賃貸可能面積は372,290,09㎡、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、2021年12月24日に公募による新投資口の発行(104,000口)により4,746百万円、2022年1月25日に第三者割当による新投資口の発行(5,200口)により237百万円を調達しました。この結果、当期末時点での出資総額は78,499百万円、発行済投資口の総口数は1,771,440口となりました。また、2021年11月30日に返済期限の到来した借入金10,000百万円の返済にあたり同日付で長期借入金8,800百万円の資金の借入及び第5回投資法人債の1,200百万円の発行を行いました。さらに、不動産信託受益権の取得資金に充当するため、2022年1月12日付で長期借入金4,000百万円、2022年3月25日付で長期借入金1,300百万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84,000百万円(うち、1年内返済予定の長期借入金7,000百万円、長期借入金70,800百万円、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3,000百万円)。

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5,275百万円、営業利益2,547百万円、経 常利益2,245百万円、当期純利益2,244百万円を計上しました。

当期の利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、本投資法人の規約に定める分配方針に基づき、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口10当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した額の全額である2,244,414,480円を分配することとしました。以上の結果、当期の投資口10当たりの利益分配金(利益超過分配金は含みません。)は1,267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。

/===	45 75	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (-	/## ±×	
年月日		増減	残高	増減	残高	備考
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□分割	1,186,230	1,581,640	Í	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□当たり発行価額170,791円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資□を発行しました。
- (注4) 1円当たり発行価格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口当たり発行価額167,581円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。
- (注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□当たり発行価額55,106円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資□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8期 自 2019年11月1日 至 2020年4月30日	第9期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	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
最高 (円)	63,800円	42,700円	53,500円	58,500円	56,100円
最低 (円)	28,160円	33,050円	36,600円	47,400円	46,650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、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2.244.414.480円を分配することとしました。

期別		第8期 自 2019年11月1日 至 2020年4月30日	第9期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	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
当期未処分利益	(千円)	3,216,858	2,915,631	2,538,115	2,623,329	2,597,360
利益留保額	(千円)	539,082	465,489	480,262	352,709	3,984
金銭の分配金総額	(千円)	2,594,756	2,375,340	2,072,813	2,142,627	2,244,414
(1口当たり分配金)	(円)	(1,561)	(1,429)	(1,247)	(1,289)	(1,267)
うち利益分配金総額	(千円)	2,594,756	2,375,340	2,057,853	2,142,627	2,244,414
(1口当たり利益分配金)	(円)	(1,561)	(1,429)	(1,238)	(1,289)	(1,267)
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)	_	ı	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)	_	_	İ	_	_
(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)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

(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が、ホテルについては新型コロナウイルス感染症の軽症者等宿泊療養施設として提供する等の特殊要因を除き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。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、ポストコロナを見据えた将来的な本投資法人の成長に資する施策を推進する予定です。

(6) 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、当期末(2022年4月30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長野
資産の種類	不動産信託受益権
所在地(住居表示)	長野県長野市南千歳一丁目12番4号
契約締結日	2022年5月25日
譲渡日	2022年5月31日
譲渡先	いちごホテルリート投資法人
譲渡価格	670百万円(注)
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を2022年10月期に0百万円計上する予定
沢皿に次はすが音	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。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別		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)	第11期 (2021年10月31日)	第12期 (2022年4月30日)
発行可能投資□総□数	(□)	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資□の総□数	(□)	1,662,240	1,662,240	1,662,240	1,662,240	1,771,440
出資総額	(百万円)	73,516	73,516	73,516	73,516	78,499
投資主数	(人)	29,020	32,081	33,837	32,599	33,485

(2) 投資口に関する事項

2022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□数 (□)	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)	253,997	14.34
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	180,605	10.20
野村信託銀行株式会社(投信口)	74,299	4.19
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	65,669	3.71
株式会社八十二銀行	27,469	1.55
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	25,532	1.44
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	20,462	1.16
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
JP MORGAN CHASE BANK 385771	19,857	1.12
合 計	707,890	39.96

(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	_
B-叔小□	根岸 岳彦	ヴァンダーファルケ法律事務所 弁護士	2,602
監督役員	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	3,683
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	_	17,000

- (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並びに新投資□発行及び投資法人債発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る 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にするための措置) 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

2022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。

次立のほど	/\ *5		1期 月31日現在	第12期 2022年4月30日現在	
資産の種類			資産総額に対する 比率(%)	保有総額 (百万円)	
	オフィス	2,239	1.4	2,237	1.3
不動産	インダストリアル	2,418	1.5	2,418	1.4
	不動産 合計	4,657	2.9	4,656	2.7
	オフィス	82,323	51.1	85,118	49.5
	商業施設	30,046	18.6	36,723	21.4
信託不動産	ホテル	26,581	16.5	26,509	15.4
后配小剃生	インダストリアル	7,779	4.8	9,241	5.4
	教育施設	4,098	2.5	4,098	2.4
	信託不動産 合計	150,830	93.6	161,690	94.0
預金・そ	預金・その他の資産		3.6	5,635	3.3
資産	総額計	161,226	100.0	171,982	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

2022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。

077 (9 0						
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)		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	23,800	22,737.07	22,737.07	100.0	18.6	オフィス
品川シーサイドパークタワー	19,934	22,205.78	21,379.97	96.3	14.0	オフィス
東京フロントテラス	10,801	9,705.59	8,106.59	83.5	4.7	オフィス
新宿イーストサイドスクエア	9,775	5,774.45	5,685.22	98.5	4.9	オフィス
イオン葛西店	9,626	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	8,943	11,625.38	11,625.38	100.0	5.6	オフィス
六甲アイランドDC	7,727	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	5,530	9,578.60	9,578.60	100.0	非開示 (注4)	商業施設
ミ・ナーラ	5,081	43,435.72	39,918.08	91.9	8.4	商業施設
東京衛生学園専門学校	4,098	4,220.46	4,220.46	100.0	非開示 (注4)	教育施設
승 計	105,319	173,184.87	167,153.19	96.5	70.3	

- (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. 資產運用報告

(3) 不動産等組入資産明細

2022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	所有形態	賃貸可能面積	期末帳簿価額	期末算定価額
	(注1) 東京都品川区東品川		(㎡)(注2)	(百万円)	(百万円)(注3)
品川シーサイドパークタワー 	四丁目12番4号	信託受益権	22,205.78	19,934	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	23,800	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	9,775	10,650
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	9,705.59	10,801	11,094
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	8,943	10,600
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	1,727	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	2,942	3,050
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	2,341	2,540
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	1,020.82	2,018	2,210
TCAビル	大阪府大阪市浪速区元町 二丁目3番19号	不動産	3,212.80	2,237	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	2,832	2,980
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	3,373	5,000
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	2,946	3,240
MIキューブ仙台クリスロード	宮城県仙台市青葉区中央 二丁目2番30号	信託受益権	1,023.76	1,378	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	9,626	9,580
MEGAドン・キホーテ 和泉中央店	大阪府和泉市いぶき野 五丁目6番17号	信託受益権	6,891.87	3,020	2,570
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	4,270
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
ツルミフーガ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	5,530	5,800
ビッグモーター岐南店(底地)	岐阜県羽島郡岐南町八剣七丁 目12番	信託受益権	6,544.89	1,101	1,190
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	2,141	2,260
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	1,895	2,170
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	1,232	1,670
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	1,242	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	1,065	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	1,010	1,290
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	1,905	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	794	828

不動産等の名称		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)
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	635	588
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	3,800	4,050
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	4,024	3,990
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	3,789	3,580
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	2,969	2,920
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	43,435.72	5,081	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	7,727	8,880
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	2,560
横浜大黒町整備工場(底地)	神奈川県横浜市鶴見区大黒町 36番19	信託受益権	3,499.83	1,514	1,580
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	4,098	4,280
合 計			372,290.09	166,346	177,610

(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

(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、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。

活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。

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。

	(20)		到1期 ~2021年10	⊟31□\	(20		12期 3~2022年4	⊟3 ∩□\
不動産等の名称	テナント 総数 〔期末 時点〕 (注1)	7 (注1) (注1) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	テナント 総数 〔期末 時点〕 (注1)	家働率 〔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	98.0	759	14.8	23	96.3	740	14.0
川崎テックセンター	27	100.0	949	18.6	27	100.0	979	18.6
新宿イーストサイドスクエア	40	98.5	268	5.3	39	98.5	260	4.9
東京フロントテラス	23	85.0	262	5.1	24	83.5	247	4.7
MIテラス名古屋伏見	8	97.1	301	5.9	8	100.0	293	5.6
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	86	1.7	9	100.0	77	1.5
広島鯉城通りビル	12	96.3	80	1.6	13	100.0	82	1.6
BizMiiX淀屋橋	19	28.5	13	0.3	26	58.9	21	0.4
TCAビル	8	100.0	69	1.4	7	100.0	66	1.3
愛媛ビル・広島	-	-	_	_	21	100.0	58	1.1
渋谷ワールドイーストビル	8	100.0	117	2.3	8	100.0	114	2.2

I. 資產運用報告

	(20)		511期 ~2021年10	月31日)	(20		512期 日~2022年4	月30日)
不動産等の名称	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 (%)
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	33	0.7	3	100.0	34	0.6
イオン葛西店	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
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)	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)
ビッグモーター岐南店 (底地)	_	ı	_	_	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	75	1.5	1	94.6	70	1.3
ダイワロイネットホテル秋田	1	100.0	69	1.3	1	100.0	69	1.3
スーパーホテル仙台・広瀬通り	1	100.0	54	1.1	1	100.0	44	0.8
スーパーホテル大阪・天王寺	1	100.0	46	0.9	1	100.0	39	0.7
スーパーホテルさいたま・大宮	1	100.0	44	0.9	1	100.0	35	0.7
スーパーホテル京都・烏丸五条	1	100.0	38	0.8	1	100.0	31	0.6
伊勢シティホテル アネックス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
コンフォートホテル北上	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
コンフォートホテル長野	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
ホテルウィングインターナショナ ルセレクト上野・御徒町	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
スマイルホテル那覇シティリゾート	1	100.0	67	1.3	1	100.0	171	3.2
スマイルホテル博多駅前	1	100.0	36	0.7	1	100.0	34	0.6
スマイルホテル名古屋栄	1	100.0	45	0.9	1	100.0	46	0.9
ミ・ナーラ	53	90.6	465	9.1	56	91.9	442	8.4
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)
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	256	97.8	5,113	100.0	290	98.1	5,275	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。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2022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。

$\nabla \Delta$	区分種類		契約額等 (千円) (注1)		
			うち1年超	(注2)	
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	56,100,000	△2,664	

- (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		文字 吨	工事予定金額 (千円)			
(所在地)		予定時期 	総額	当期支払額	既支払総額	
2022年10月期 (第13期)						
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、防 災設備更新工事、区画改修工 事、空調設備工事等	自 2020年 6 月 至 2022年10月	156,646	24,860	74,580	
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、 区画改修工事等	自 2022年 2 月 至 2022年10月	152,821	_	_	
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 5 月 至 2022年10月	62,877	10,000	10,000	
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	空調設備工事、電気設備工事等	自 2022年 5 月 至 2022年10月	41,258	_	_	
オリコ博多駅南ビル (福岡県福岡市)	空調設備工事等	自 2022年 5 月 至 2022年10月	29,386	-	_	
その他	_	_	126,603	_	-	
2023年4月期(第14期)						
伊勢シティホテルアネックス (三重県伊勢市)	リニューアル工事	自 2023年 1 月 至 2023年 2 月	110,935	_	-	
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	エレベーター更新工事	自 2022年11月 至 2023年 4 月	88,561	_	_	
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 2022年11月 至 2023年 4 月	76,954	_	_	

(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500,153千円であり、当期の費用に区分された修繕費64,048千円と合わせて、合計564,201千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)	電気設備工事、空調設備工事等	自 2021年11月 至 2022年 4 月	97,850	
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 9 月 至 2022年 4 月	96,231	
ミ・ナーラ (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11月 至 2022年 3 月	88,277	
イオン葛西店 (東京都江戸川区)	防災設備更新工事	自 2021年 2 月 至 2022年 3 月	86,915	
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	蒸気発生器更新工事、防犯設備工 事、電気設備工事等	自 2021年11月 至 2022年 4 月	27,541	
その他	_	_	103,337	
	合 計		500,153	

(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)

		(丰位・11.1)
項目	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
資産運用報酬 (注)	441,548	434,547
資産保管手数料	8,499	8,916
一般事務委託手数料	20,827	18,588
役員報酬	3,696	3,683
その他費用	49,641	57,874
合 計	524,213	523,610

⁽注) 資産運用報酬には、上記金額のほか、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12期に106,500千円あります。

(2) 借入状況

2022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。

			当期首	当期末	平均利率				
×	 借入先	借入日	・ 当朔日 ・ 残高		(注1)	返済期限	返済	使途	摘要
分		IBAL	(百万円)	(百万円)	(注1)				
1予借	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			
年定入	三共在方信託銀行株式会社	2016年12月16日	_	5,000	0.37250%	2022年11月30日	期限	(注3)	無担保
内の金 返長	株式会社新生銀行	2016年12月16日	_	2,000	0.37250%	2022年11月30日	一括	(/±3/	無保証
済期	小 計		10,000	7,000					
	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			
	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	1		
	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	1		
	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	1		
	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	1		
	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	1		
	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	1		
	株式会社新生銀行	2016年12月16日	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			
	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			
長	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			無担保
期	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	期限		
借	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	一括	(注3)	無保証
入 金	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	,		NIK PINDLE
412	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	ļ		
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 4 月30日	1,500	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	ļ		
	株式会社みずほ銀行	2021年11月30日	_	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	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	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	0.38000%	2024年12月30日	1		
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 1 月12日	_	1,000	0.37950%	2026年12月30日	1		
	株式会社新生銀行	2022年 1 月12日	_	1,000	0.42950%	2026年12月30日	1		
	株式会社三井住友銀行	2022年 1 月12日	-	1,000	0.47850%	2028年12月29日	1		
	株式会社みずほ銀行	2022年 3 月25日	-	1,000	0.61500%	2029年 2 月28日	1		
	株式会社りそな銀行	2022年 3 月25日	-	300	0.59500%	2029年 2 月28日	1		
_	小計		63,700	70,800				L	
	合 計		73,700	77,800					

⁽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。

17

⁽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. 資產運用報告

(3) 投資法人債

2022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	Ī	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		5,000	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

	取	得		譲渡			
不動産等の名称	取得年月日	取得価格 (百万円)(注)	譲渡 年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)	
愛媛ビル・広島	2022年1月12日	2,780	_	_	_	_	
ツルミフーガ1	2022年1月12日	5,300	-	-	-	-	
ビッグモーター岐南店 (底地)	2022年1月12日	1,080	-	-	-	-	
横浜大黒町整備工場(底地)	2022年3月25日	1,490	-	-	-	-	
승 計	_	10,650	_	_	_	_	

⁽注) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸経費、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) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

19

(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
	 愛媛ビル・広島	2022年 1月12日	不動産信託 受益権	2,780	2,950	大和不動産 鑑定株式会社	2021年 10月31日
取得	ツルミフーガ1	2022年 1月12日	不動産信託 受益権	5,300	5,800	株式会社谷澤 総合鑑定所	2021年 11月1日
以1寸	ビッグモーター岐南店 (底地)	2022年 1月12日	不動産信託 受益権	1,080	1,190	株式会社谷澤 総合鑑定所	2021年 11月1日
	横浜大黒町整備工場(底地)	2022年 3月25日	不動産信託 受益権	1,490	1,570	大和不動産 鑑定株式会社	2021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。

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。

⁽注2) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸経費、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。

I. 資產運用報告

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・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2021年12月13日	新投資口引受契約等の締結	同日開催の役員会で承認された新投資□発行及び投資□売出しについて、野村證券株式会社、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と本投資法人との間で新投資□引受契約証書を締結しました。

(2) 金額及び比率の端数処理

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

(単位:千円)

Ⅱ. 貸借対照表

(単位	٠	工	TI)

		(単位・十円)
	前期 (ご参考) (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2.542.119	2.050,206
信託現金及び信託預金	2,331,887	2,553,099
営業未収入金	227.272	257,651
前払費用	131,784	147,320
未収消費税等	57,176	92,266
その他	28	87
流動資産合計	5,290,266	5,100,631
固定資産		-, -, -, -, -, -, -, -, -, -, -, -, -, -
有形固定資産		
建物	436,737	436,737
減価償却累計額	△10,017	△16,131
建物 (純額)	426,720	420,605
構築物	564	564
減価償却累計額	△157	△251
構築物 (純額)	407	313
機械及び装置	=	4.770
減価償却累計額	_	△39
機械及び装置 (純額)		4,730
土地	4.230.785	4,230,785
信託建物	*1 35,077,401	*1 37,118,626
減価償却累計額	△4,536,603	△5,133,371
信託建物 (純額)	30,540,797	31,985,255
信託構築物	318,733	318,733
減価償却累計額	△68,533	△75,539
信託構築物 (純額)	250,199	243,194
信託機械及び装置	207,051	220,610
減価償却累計額	△62,426	△69,918
信託機械及び装置 (純額)	144,625	150,692
信託工具、器具及び備品	*1 218.425	*1 281.097
減価償却累計額	△46,316	△67,601
信託工具、器具及び備品 (純額)	172,109	213,496
信託土地	119,722,380	129,097,520
信託建設仮勘定	54,691	93,037
有形固定資産合計	155,542,717	166,439,632
	133,342,717	100,439,032
無形固定資産		
ソフトウエア	18,640	16,087
その他	231	231
無形固定資産合計	18,872	16,318
投資その他の資産		
長期前払費用	263,995	304,604
繰延税金資産	23	18
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	331,159	371,763
固定資産合計	155,892,749	166,827,714
繰延資産		
投資法人債発行費	43,500	54,241
繰延資産合計	43,500	54,241
資産合計	161,226,516	171,982,587
	·	

	前期 (ご参考)	当期
4.00	(2021年10月31日)	(2022年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	514,683	480,597
未払分配金	8,466	10,503
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	7,000,000
未払金	509,857	502,516
未払費用	5,383	3,471
未払法人税等	1,096	981
前受金	625,064	660,487
預り金	948	5,001
その他	137	17,854
流動負債合計	11,665,638	8,681,414
固定負債		
投資法人債	5,000,000	6,200,000
長期借入金	63,700,000	70,800,000
預り敷金及び保証金	150,109	148,766
信託預り敷金及び保証金	5,050,075	5,405,910
デリバティブ債務	352,076	2,664
固定負債合計	74,252,261	82,557,341
負債合計	85,917,899	91,238,755
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	73,516,089	78,499,868
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	% 4 △478,725	* 4 △350,732
出資総額控除額合計	△478,725	△350,732
出資総額(純額)	73,037,364	78,149,135
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	2,623,329	2,597,360
剰余金合計	2,623,329	2,597,360
投資主資本合計	75,660,693	80,746,496
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△352,076	△2,664
評価・換算差額等合計	△352,076	△2,664
純資産合計	*3 75.308.617	* 3 80,743,832
	75,500,017	

23 24

Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)

		(単位:十円)
	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
営業収益	<u> </u>	± =-== i : / ;= = =
賃貸事業収入	* 1 4,262,183	* 1 4,452,612
その他賃貸事業収入	* 1 851,598	% 1 822,390
営業収益合計	5,113,781	5,275,003
営業費用		
賃貸事業費用	※ 1 2,192,292	※ 1 2,203,860
資産運用報酬	441,548	434,547
資産保管手数料	8,499	8,916
一般事務委託手数料	20,827	18,588
役員報酬	3,696	3,683
その他営業費用	49,641	57,874
営業費用合計	2,716,506	2,727,470
営業利益	2,397,275	2,547,532
営業外収益		
受取利息	22	23
未払分配金除斥益	2,711	1,027
還付加算金	_	284
補助金収入		516
営業外収益合計	2,733	1,851
営業外費用		
支払利息	203,041	202,668
投資法人債利息	9,351	22,586
投資法人債発行費償却	1,607	2,990
融資関連費用	41,859	46,740
投資□交付費	_	25,756
その他		3,000
営業外費用合計	255,859	303,742
経常利益	2,144,149	2,245,641
税引前当期純利益	2,144,149	2,245,641
法人税、住民税及び事業税	1,099	985
法人税等調整額	△16	5
法人税等合計	1,083	990
当期純利益	2,143,066	2,244,651
前期繰越利益	480,262	352,709
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	2,623,329	2,597,360

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						
		出資	総額		剰分		
		出資総額		出資総額	当期未処分利		投資主
	出資総額	一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計	(純額)	益又は当期未 処理損失 (△)	剰余金合計	資本合計
当期首残高	73,516,089	△463,764	△463,764	73,052,324	2,538,115	2,538,115	75,590,440
当期変動額							
剰余金の配当					△2,057,853	△2,057,853	△2,057,853
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配		△14,960	△14,960	△14,960			△14,960
当期純利益					2,143,066	2,143,066	2,143,066
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	-	△14,960	△14,960	△14,960	85,213	85,213	70,253
当期末残高	* 1 73,516,089	△478,725	△478,725	73,037,364	2,623,329	2,623,329	75,660,693

(単位:千円)

	評価・換		
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	代貝注口司
当期首残高	△480,108	△480,108	75,110,331
当期変動額			
剰余金の配当			△2,057,853
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配			△14,960
当期純利益			2,143,066
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	128,032	128,032	128,032
当期変動額合計	128,032	128,032	198,285
当期末残高	△352,076	△352,076	75,308,617

当期 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)

(単位:千円)

							(-12 - 113)
	投資主資本						
		出資	総額		剰分		
		出資総額		出資総額	当期未処分利		投資主
	出資総額	一時差異等		(純額)	益又は当期未		資本合計
		調整引当額	控除額合計		処理損失 (△)		
当期首残高	73,516,089	△478,725	△478,725	73,037,364	2,623,329	2,623,329	75,660,693
当期変動額							
新投資口の発行	4,983,778			4,983,778			4,983,778
剰余金の配当					△2,142,627	△2,142,627	△2,142,627
一時差異等調整引当額の		127.992	127.992	127,992	△127.992	△127.992	_
戻入		127,332	127,332	127,332	△127,552	△12/,332	
当期純利益					2,244,651	2,244,651	2,244,651
投資主資本以外の項目の							
当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	4,983,778	127,992	127,992	5,111,771	△25,968	△25,968	5,085,802
当期末残高	*1 78,499,868	△350,732	△350,732	78,149,135	2,597,360	2,597,360	80,746,496

(単位:千円)

			(単位・十円)
	評価・換	算差額等	
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	代具连口司
当期首残高	△352,076	△352,076	75,308,617
当期変動額			
新投資□の発行			4,983,778
剰余金の配当			△2,142,627
一時差異等調整引当額の			_
戻入			
当期純利益			2,244,651
投資主資本以外の項目の	349.412	349.412	349.412
当期変動額 (純額)	349,412	349,412	347,412
当期変動額合計	349,412	349,412	5,435,214
当期末残高	△2,664	△2,664	80,743,832

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考)	当期
自 2021年5月1日	自 2021年11月 1 日
至 2021年10月31日	至 2022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]

里女仏式引力到に休る争棋		
	前期 (ご参考) 自 2021年5月1日	当期 自 2021年11月1日
× =	至 2021年10月31日	至 2022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 2~40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エアについては社 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 2~40年 横築物 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エアについては社 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。	(1) 投資法人債発行費
3. 収益及び費用の計上基準	(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等当用として費用処 対応する額を賃貸事業力目として費用の 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ついまで、 指導など、特別をはいるでは、 が明には、大きな、 一位に算入しています。当期において、 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。 (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限 益に関する主な履行義務の内容及び当を認識 する通常の時点)は以下のとおりです。 で、動産等の売却については、不動産等 却に係る契約により、を がある。 である。 である。 である。 である。 である。 である。 である。 で	(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、精算金として譲渡してりまり、 指導の取得原価に算が重要が関係して、 等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は49,924千円です。 等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は49,924千円です。 (2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客で表務の内容及び当認額 益に関する主な履行義務の内容及び当認認 する通常の時点)は以下のとおりです。 (2) 収益に関する計算を必要になる。 一、不動産等の売却については、不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産産等の売却については、不動産等の売却については、不動産産等の売却については、不動産産等の売却については、不動産産等の売却については、不動産産等の売却については、不動産産等の売却については、不動産の表別にでいる。 がよりに表別を表別を表別を表別を表別を表別を表別を表別を表別を表別を表別を表別を表別を表

項目	前期 (ご参考) 自 2021年 5 月 1 日	当期 自 2021年11月1日
,	至 2021年3月1日	至 2022年 4 月30日
	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収受する額から 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。	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収受する額から 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。
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効象 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 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へが手段のキャッシュ・カロー変動で開けるといいます。
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信託理物、信託預算金②信託主具、器具及び備品、信託主具、器具及び備品、信託主、信託建設仮勘定 ③信託力地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金 (3) 消費税及び地方消費税の処理方法消費税及の地方消費税のの登計処理は、税抜方式によっています。ただし、資産の取得に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得価額に算入しています。	(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信託現金及び信託預金 ②信託現金及び信託預金 ③信託現金及び信託百金。 ③信託現金及び信託百金。 ③信託現金及び情配、信託主其具及び備品、信託主地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金 技験対象外消費税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。

27

[会計方針の変更に関する注記]

前期(ご参考)(自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしています。これによる当期の計算書類への影響は軽微です。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の計算書類への影響は軽微です。

当期 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日) 該当事項はありません。

[会計上の見積りに関する注記]

前期 (ご参考) (自 2021年5月1日 至 2021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	155,542,717
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。

(表示方法の変更)

固定資産の評価について、重要性の観点から、当期から会計上の見積りに関する注記を記載しています。

当期(自2021年11月1日 至2022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	166,439,632
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つの資産ブループとし、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) (2021年10月31日)	当期 (2022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) (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	3,000,000	3,000,000
当期末借入残高	_	
当期末未実行枠残高	3,000,000	3,000,000

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

前期 (ご参考)	当期
(2021年10月31日)	(2022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 2021年5月1日 至 2021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	引当ての	当初	当期首	当期	当期	当期末	戻入れの
資産等	発生事由	発生額	残高	引当額	戻入額	残高	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	463,764	14,960	_	478,725	_

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 2021年11月1日 至 2022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	引当ての	当初	当期首	当期	当期	当期末	戻入れの
資産等	発生事由	発生額	残高	引当額	戻入額	残高	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	478,725	_	127,992	350,732	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 2021年5月1日 至 2021年10月31日		当期 自 2021年11月 1 至 2022年 4 月30	
※1 不動産賃貸事業損益の内駅 A. 不動産賃貸事業収入 賃貸事業収入 賃貸事業収入 地代収入 共益費収入 計 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 その他賃貸事業収入 その他賃貸事業収入 その他賃貸事業収入 る。計 不動産賃貸事業収入合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用	(単位:千円) 3,912,631 188,400 161,152 4,262,183 582,390 269,207 851,598 5,113,781	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 有動産賃貸事業収入 賃貸事業収入 賃貸事業収入 地代収入 共益費収入 計 きの他賃貸事業収入 水道光熱費収入 その他賃貸収入 計 不動産賃貸事業収入合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用	(単位:千円) 4,081,001 202,072 169,539 4,452,612 569,581 252,809 822,390 5,275,003
外注委託費 水道光熱費 公和公課 修繕費 減価償却費 その他賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	369,829 462,215 398,204 61,149 609,599 291,293 2,192,292 2,921,489	外注委託費 水道光熱費 公和公課 修繕費 減価償却費 その他賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	370,255 456,817 391,162 64,048 640,320 281,255 2,203,860 3,071,142

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 (ご参考)	当期
自 2021年5月1日	自 2021年11月 1 日
至 2021年10月31日	至 2022年 4 月30日
※1 発行可能投資□総□数及び発行済投資□の総□数	※1 発行可能投資□総□数及び発行済投資□の総□数
発行可能投資□総□数 20,000,000□	発行可能投資□総□数 20,000,000□
発行済投資□の総□数 1,662,240□	発行済投資□の総□数 1,771,440□

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) 2021年10月31日	当期 2022年4月30日		
繰延ヘッジ損益 110,70	繰延税金資産 23 未払事業税損金不算入額 18 33 繰延ヘッジ損益 838		
繰延税金資産小計 110,73 評価性引当額 △110,74 繰延税金資産合計 繰延税金資産の純額			
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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった要な項目別の内訳 (単位: (主 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		
法定実効税率 31. (調整)			
支払分配金の損金算入額 △31. その他 <u>0.</u> 税効果会計適用後の法人税	4 支払分配金の損金算入額 △31.44		
等の負担率 0.0	0.04 等の負担率 0.04		

[金融商品に関する注記]

前期(ご参考)(自 2021年5月1日 至 2021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えます。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021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	10,000,000	10,000,379	379
(2) 投資法人債	5,000,000	4,947,500	△52,500
(3) 長期借入金	63,700,000	63,724,722	24,722
負債計	78,700,000	78,672,602	△27,397
(4) デリバティブ取引(※)	(352,076)	(352,076)	_

- (※) デリパ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
 オ
- (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)
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	△352,076

- (※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 (2021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	-	_	_	_	_	5,000,000
長期借入金	10,000,000	10,500,000	18,000,000	15,500,000	4,000,000	15,700,000
合 計	10,000,000	10,500,000	18,000,000	15,500,000	4,000,000	20,700,000

当期(自 2021年11月1日 至 2022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えます。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022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」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	7,000,000	7,000,000	_
(2) 投資法人債	6,200,000	6,059,460	△140,540
(3) 長期借入金	70,800,000	70,787,192	△12,807
負債計	84,000,000	83,846,652	△153,347
(4) デリバティブ取引(※)	(2,664)	(2,664)	_

^(※) 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。

36

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) なヘッジ対象 うち1年超		時 価 (※2)
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	56,100,000	△2,664

- (※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	7,000,000	20,000,000	11,000,000	8,500,000	14,000,000	17,300,000
合 計	7,000,000	20,000,000	11,000,000	8,500,000	14,000,000	23,500,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自 2021年5月1日 至 2021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)

	当期末の時価		
当期首残高	当期増減額	当期末残高	ヨ朔木の時1
155,657,198	△169,172	155,488,025	165,350,600

- (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(439,221千円)、主な減少額は減価償却費(608,393千円)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 2021年11月1日 至 2022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)

当期首残高	当期首残高		- 当期末の時価	
155,488,025	10,858,568	166,346,594	177,610,600	

(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4物件の取得(10,997,213千円)、主な減少額は減価償却費(638,798千円)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 2021年5月1日 至 2021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)
		-	短期借入金の返済	2,000,000	短期借入金	_	
資産保管会社	至井住友信託 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	45,904	未払費用	686	

- (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2021年11月1日 至2022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)
※ 在 (C) 然 (C) 社 三井住友信託 44/	_	長期借入金の借入	1,000,000	長期借入金	15,500,000		
貝庄休官云仙	資産保管会社 銀行株式会社 銀行業		支払利息	41,589	未払費用	594	

- (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 2021年5月1日 至 2021年10月31日		当期 自 2021年11) 至 2022年 4)	
1□当たり純資産額 1□当たり当期純利益	45,305円 1,289円	1□当たり純資産額 1□当たり当期純利益	45,580円 1,291円
1□当たり当期純利益は、当期純利益を期間 平均投資□数(1,662,240□)で除すること ます。また、潜在投資□調整後1□当たり当時 は、潜在投資□がないため記載していません	により算定してい 明純利益について	1□当たり当期純利益は、当期純利 平均投資□数(1,738,544□)で除 ます。また、潜在投資□調整後1□当 は、潜在投資□がないため記載して	することにより算定してい 当たり当期純利益について

(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 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日		当期 自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日	
当期純利益 (干円) 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) 期中平均投資口数 (口)	2,143,066 - 2,143,066 1,662,240	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)	2,244,651 - 2,244,651 1,738,544

35

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)(自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

新投資口の発行

2021年12月13日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価額(払込金額)などについては、今後開催される役員会にて決定される予定です。

公募による新投資口の発行 (一般募集)

発行□数 : 104,000□

払込期日 : 2021年12月24日から2021年12月28日までの間のいずれかの日

第三者割当による新投資口の発行

発行□数 : 5,200□

払込期日: 2022年1月25日割当先: 野村證券株式会社

なお、本件第三者割当による発行新投資□数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、 失権により本件第三者割当における最終的な発行新投資□数がその限度で減少し、又は発行そのもの が全く行われない場合があります。

当期(自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)

資産の譲渡

本投資法人は、当期末(2022年4月30円)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長野
資産の種類	不動産信託受益権
所在地(住居表示)	長野県長野市南千歳一丁目12番4号
契約締結日	2022年5月25日
譲渡日	2022年5月31日
譲渡先	いちごホテルリート投資法人
譲渡価格	670百万円(注)
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を2022年10月期に0百万円計上する予定
対型に次は9 彩音	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。

[収益認識に関する注記]

前期(ご参考)(自2021年5月1日 至2021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)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	_	_
水道光熱費収入	582,390	582,390
その他	_	4,531,390
合計	582,390	5,113,781

- (注) 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。
- 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 2021年5月1日 至 2021年10月31日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	90,358千円
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	105,238千円
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)	一千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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 2021年11月1日 至 2022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)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	_	_
水道光熱費収入	569,581	569,581
その他	_	4,705,421
合計	569,581	5,275,003

- (注) 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。
- 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 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	105,238千円
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	111,237千円
契約資産(期首残高)	一千円
契約資産(期末残高)	一千円
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

該当事項はありません。

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。

[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)	当期	
自 2021年 5 月 1 日	自 2021年11月 1 日	
至 2021年10月31日	至 2022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127,992千円を戻し入れています。一時差異等調整引当額は時価の変動額と対応する金額を翌営業期間以降において戻入れる予定です。	金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの時価の変動額に対応する一時差異等調整引当額348,961千円を戻し入れています。一時差異等調整引当額は時価の変動額と対応する金額を翌営業期間以降において戻入れる予定です。	

VI. 金銭の分配に係る計算書

		前期 (ご参考) 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日
I	当期未処分利益	2,623,329,217	2,597,360,578
${\rm I\hspace{1em}I}$	出資総額組入額	127,992,480	348,961,200
	うち一時差異等調整引当 額戻入額	127,992,480	348,961,200
${\rm I\hspace{1em}I}$	分配金の額	2,142,627,360	2,244,414,480
	(投資□1□当たり分配金の額)	(1,289)	(1,267)
IV	次期繰越利益	352,709,377	3,984,898

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 | 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 超過分配金は含みません。) については、投資 □1□当たりの分配金が1円未満となる端数部 □1□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 | 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 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 いいます。) の戻入額を控除した額の全額であ る2,142,627,360円を分配することとしまし る2,244,414,480円を分配することとしまし

t- .

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 t- .

Ⅷ. 監查報告書

独立監査人の監査報告書

2022年6月14日

資法人みらい 員 슾 御中

EY新日本 有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員

業務執行社員

監查意見

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2021年11月1日から2022年4月30日までの第12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 ŀ.

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 2021年5月1日 至 2021年10月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー	王 2021年10月31日	土 2022年47300
税引前当期純利益	2,144,149	2,245,641
減価償却費	610,859	641,351
投資法人債発行費償却	1,607	2,990
投資□交付費	_	25,756
受取利息	△22	△23
支払利息	212,392	225,254
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△110,073	△30,379
前払費用の増減額 (△は増加)	1,574	△15,536
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△57,176	△35.090
営業未払金の増減額 (△は減少)	11,423	△110,213
未払金の増減額 (△は減少)	24,998	△6.886
未払消費税等の増減額(△は減少)	△314,647	_
前受金の増減額 (△は減少)	26.510	35.423
長期前払費用の増減額 (△は増加)	54,513	△40,609
その他	△5.958	20,682
小 計	2,600,151	2,958,361
利息の受取額	22	23
利息の支払額	△208,138	△227,166
法人税等の支払額	△755	△1.100
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,391,279	2,730,118
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	△12,351	_
信託有形固定資産の取得による支出	△650.724	△11,455,784
預り敷金及び保証金の返還による支出	=	△3,486
預り敷金及び保証金の受入による収入	6,798	2,144
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△278,365	△155,587
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	58,053	511,422
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		△4.254
	△876.589	△11,105,547
財務活動によるキャッシュ・フロー		,
短期借入金の返済による支出	△3,000,000	_
長期借入れによる収入	1.500.000	14.100.000
長期借入金の返済による支出	△1,500,000	△10.000.000
投資法人債の発行による収入	2,975,530	1,186,268
投資口の発行による収入	=	4.958.022
分配金の支払額	△2,072,850	△2,139,562
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,097,319	8,104,728
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△582,630	△270.701
現金及び現金同等物の期首残高	5,274,535	4,691,905
現金及び現金同等物の期末残高	×1 4,691,905	*1 4,421,204
	* 1 -,051,505	7,721,204

[重要な会計方針に係る事項関係] (参考情報)

項目	前期 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月1日 至 2022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。

[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 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日
現金及び預金	2,542,119	2,050,206
信託現金及び信託預金	2,331,887	2,553,099
使途制限付信託預金 (注)	△182,100	△182,101
現金及び現金同等物	4,691,905	4,421,204

(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

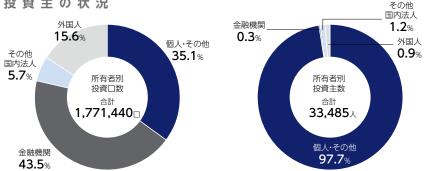
4月	5月	6月	7月	8月	9月
決算月		4月期 決算発表	4月期 分配金 支払開始		
4月30日		6月中旬	7月中旬		
			•	•	

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で必要となります。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

支払調書

分配金に関する支払調書**

記録し、税務署へ提出いたします。 ※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)