

2024年4月期 決算短信 (REIT)

2024年6月17日

不動産投資信託証券発行者名 投資法人みらい 上場取引所 東
コード番号 3476 U R L <https://3476.jp>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 菅沼 通夫

資産運用会社名 三井物産・イデラパートナーズ株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 菅沼 通夫
問合せ先責任者 (役職名) 取締役CFO兼業務部長 (氏名) 上田 晋寛
TEL 03-6632-5960

有価証券報告書提出予定日 2024年7月26日 分配金支払開始予定日 2024年7月12日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2024年4月期の運用、資産の状況 (2023年11月1日~2024年4月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年4月期	5,887	2.5	2,660	7.8	2,273	5.2	2,244	4.3
2023年10月期	5,744	△9.0	2,467	△12.5	2,160	△14.3	2,153	△12.0

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年4月期	1,190	2.7	1.3	38.6
2023年10月期	1,215	2.7	1.2	37.6

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (2023年10月期 1,771,440口、2024年4月期 1,886,264口) で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2024年4月期	1,150	2,193	-	-	97.7	2.5
2023年10月期	1,215	2,152	-	-	100.0	2.6

(注1) 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

(注2) 純資産配当率については、利益超過分配金を含まない数値に基づいて算出しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年4月期	187,562	86,986	46.4	45,603
2023年10月期	174,746	81,393	46.6	45,947

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年4月期	2,683	△12,611	9,782	5,314
2023年10月期	2,923	△671	△2,314	5,460

2. 2024年10月期の運用状況の予想（2024年5月1日～2024年10月31日）及び2025年4月期の運用状況の予想（2024年11月1日～2025年4月30日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2024年10月期	6,151	4.5	2,648	△0.4	2,265	△0.3	2,262	0.8	1,185	—
2025年4月期	6,081	△1.1	2,709	2.3	2,309	1.9	2,308	2.0	1,210	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益 ÷ 予想期末投資口数)

2024年10月期：予想期末発行済投資口の総口数 1,907,440口

1口当たり予想当期純利益 1,185円

2025年4月期：予想期末発行済投資口の総口数 1,907,440口

1口当たり予想当期純利益 1,210円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数 (自己投資口を含む)

2024年4月期	1,907,440口	2023年10月期	1,771,440口
----------	------------	-----------	------------

② 期末自己投資口数

2024年4月期	—口	2023年10月期	—口
----------	----	-----------	----

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

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述等は、投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、後記4ページ「2024年10月期及び2025年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

目次

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

1. 運用状況

（1）運用状況

①当期の概況

A. 投資法人の主な推移

投資法人みらいは、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。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 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、2023年11月に公募増資、2023年12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1,907,440口、保有物件は43物件（取得価格合計178,217百万円）となっています。

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

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

B. 運用環境と運用実績

2024年1-3月期の実質GDP成長率は、認証不正問題に伴う一部自動車メーカーの大幅減産に加え、一部サービス輸出における前期からの反動減という特殊要因によって前期比0.5%減となりましたが、企業収益の改善傾向に合わせて雇用情勢にも改善の動きが見られ、消費者物価は緩やかに上昇しました。本投資法人の運用においては、インバウンド効果によりホテル分野で更なる回復が見られたほか、商業施設分野でも繁華性の高い都市型物件では賃料増額に成功する等、本格的なインフレの到来に向けてアップサイドが期待される物件の運用を強化しています。オフィス賃貸市場においては、三大都市圏で賃料の持ち直し傾向が見られており、大型テナントの退去があった東京圏の大規模オフィスでも埋め戻しが堅調に進捗しました。

このような環境の下、本投資法人は、2023年12月1日に「MIテラス浜松（取得価格2,603百万円）」、「くれたけインプレミアム名古屋納屋橋（取得価格2,470百万円）」、「ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄（取得価格1,700百万円）」及び「ホテル呉竹荘広島大手町（取得価格2,540百万円）」、2024年3月1日に「MIキューブ心斎橋（取得価格2,644百万円）」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43物件、取得価格の合計は178,217百万円、総賃貸可能面積は393,899.17㎡、稼働率は98.3%となりました。

C. 資金調達の概要

本投資法人は、当期において、2023年11月28日に公募による新投資口の発行（129,500口）により5,300百万円、2023年12月26日に第三者割当による新投資口の発行（6,500口）により266百万円を調達しました。この結果、当期末時点での出資総額は84,066百万円、発行済投資口の総口数は1,907,440口となりました。

また、2023年11月30日に返済期限の到来した借入金12,000百万円の返済にあたり同日付で短期借入金500百万円及び長期借入金11,500百万円、2024年1月31日に返済期限の到来した借入金1,000百万円の返済にあたり同日付で長期借入金1,000百万円、2024年4月30日に返済期限の到来した借入金3,500百万円の返済にあたり同日付で長期借入金3,500百万円の資金の借入を行いました。さらに、不動産信託受益権の取得資金に充当するため、2023年12月1日付で長期借入金3,500百万円、2024年3月1日付で2,500百万円の資金の借入を行い、2024年3月1日の不動産信託受益権の取得により減少した手元資金に充当するため、2024年4月30日付で長期借入金400百万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91,900百万円（うち、短期借入金500百万円、1年内返済予定の長期借入金11,000百万円、長期借入金74,200百万円、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2,500百万円）。

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益5,887百万円、営業利益2,660百万円、経常利益2,273百万円、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、将来の分配金の安定化のため、188,765,096円

を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額を控除した全額の2,193,556,000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1,150円となりました。

②次期の見通し

A. 今後の運用環境

今後の日本経済は、海外経済の緩やかな成長と緩和的な金融環境に支えられ、所得から支出への前向きな循環が強まることで潜在成長率を上回る成長が続くと考えられます。消費者物価は2024年度に前年比2%台後半になると予想されており、原油価格の上昇や政府の経済対策の反動が物価を押し上げ、マクロ的な需給ギャップの改善や賃金と物価の好循環が強まることで基調的な物価上昇率は徐々に高まる見込みです。リスク要因として、海外経済・物価動向や資源価格、企業の賃金・価格設定行動等、日本経済を巡る不確実性は引き続き高く、金融・為替市場の動向とそれらが経済・物価に与える影響には注視が必要です。

B. 対処すべき課題と今後の運用方針

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。2023年11月には2年ぶりとなる新投資口発行により含み益の大きい優良資産を取得しており、今後も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、2025年までの中期経営計画「賢守×共攻」で掲げた定量目標の達成を目指して本投資法人の成長に資する以下の施策を推進する予定です。

● 外部成長戦略

本投資法人は、今回の中期経営計画の策定以降、アセットクラスの特性或不動産賃貸市場の動向を注視し、「賢守×共攻」のコンセプトに合わせた多様なアセットタイプの取得検討を継続してきました。今後はアセットタイプ別の投資比率だけでなく、金利上昇やコスト面のインフレへの対応を見据えて賃貸借契約のキャッシュ・フロー特性を意識したポートフォリオの構築を目指しており、アップサイドの見込める変動及び短期契約比率の引き上げを図る方針です。

● ポートフォリオ・マネジメント

オフィス賃貸市場は、東京都心の空室率がピークアウトし、賃料の底打ち傾向が見られます。コロナ禍の収束を経てオフィス回帰の動きが顕在化しており、稼働率の維持・向上を最優先としていた慎重な運用から今後はインフレ動向を踏まえた賃料引上げフェーズへの転換も期待されます。

商業施設では、売上連動契約が締結されている一部の地域密着型物件のパフォーマンス向上に向けた取組みを継続するほか、インフレやインバウンド消費の拡大によって需要が大きく増加している都市型商業施設でも積極的に賃料増額を目指します。

ホテルについても、契約期限が到来した固定賃料物件を変動賃料に切り替えたことでアップサイド余地が増加しており、一部の既存物件ではコロナ前を上回る変動賃料を記録する等、今後も成長ドライバーとしての役割が期待されます。

● 財務戦略

本投資法人の有利子負債調達は、直近の金利上昇を踏まえ、当面の1口当たり分配金水準の安定化と長期的なコスト増加のバランスを考慮しながら、一部を変動金利で運用しています。今後も長期的なコスト上昇リスクをコントロールしつつ、一定の固定化比率を意識しながら健全な財務運営を継続する方針です。また、中期経営計画で掲げた資産規模目標の達成に向けて継続的な外部成長を目指しており、NAV倍率の水準や1口当たり分配金の成長率等を踏まえて、投資主価値向上に資すると判断した場合は公募増資の実施を検討します。

③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2024年1月26日提出）における「投資リスク」をご参照ください。

2024年10月期及び2025年4月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																					
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2024年10月期：2024年5月1日～2024年10月31日（184日） 2025年4月期：2024年11月1日～2025年4月30日（181日） 																					
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権（合計43物件）（以下「運用資産」といいます。）を前提としています。 運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 																					
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口数1,907,440口を前提としています。 2025年4月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 																					
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の有利子負債総額91,900百万円のうち、2024年10月期中に返済期限が到来する1年内返済予定の長期借入金1,500百万円並びに2025年4月期中に返済期限が到来する短期借入金500百万円及び1年内返済予定の長期借入金9,500百万円については、リファイナンスにより長期化することを前提としています。 2024年10月期末時点及び2025年4月期末時点における有利子負債残高は91,900百万円となることを見込んでいます。 2024年10月期末及び2025年4月期末における総資産LTV（有利子負債比率）は49%程度となる見込みです。 総資産LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{総資産LTV (\%)} = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産} \times 100$ 																					
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在において効力を有する賃貸借契約、不動産賃貸市場動向（空室率及び賃料水準等）及びテナントとの交渉状況等を勘案して算出しています。 変動賃料物件のホテル（「スマイルホテル大阪天王寺」、「スマイルホテル京都烏丸五条」、「スマイルホテル那覇シティリゾート」、「スマイルホテル博多駅前」及び「スマイルホテル名古屋栄」）については、2024年10月期に149百万円、2025年4月期に188百万円の変動賃料が発生することを前提としています。 																					
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値や各物件の前所有者等より提供を受けた情報を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下「固都税等」といいます。）については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得日が属する期には費用計上されません。 建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本資産運用会社が計画した金額をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に営業期間による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。 減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2024年10月期</th> <th>2025年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>403百万円</td> <td>393百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>711百万円</td> <td>624百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>504百万円</td> <td>498百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>130百万円</td> <td>112百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>341百万円</td> <td>325百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>802百万円</td> <td>817百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> その他営業費用（資産運用報酬、一般事務手数料等）として、2024年10月期に608百万円、2025年4月期に598百万円を見込んでいます。 		2024年10月期	2025年4月期	外注委託費：	403百万円	393百万円	水道光熱費：	711百万円	624百万円	公租公課：	504百万円	498百万円	修繕費：	130百万円	112百万円	その他賃貸事業費用：	341百万円	325百万円	減価償却費：	802百万円	817百万円
	2024年10月期	2025年4月期																				
外注委託費：	403百万円	393百万円																				
水道光熱費：	711百万円	624百万円																				
公租公課：	504百万円	498百万円																				
修繕費：	130百万円	112百万円																				
その他賃貸事業費用：	341百万円	325百万円																				
減価償却費：	802百万円	817百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息その他借入関連費用）として、2024年10月期に383百万円、2025年4月期に399百万円を見込んでいます。 																					
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。 2024年10月期及び2025年4月期において、継続してデリバティブ取引（金利スワップ）を行う前提ですが、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）である繰延ヘッジ損失については発生せず、純資産控除項目の変動による1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）への影響がない前提で算出しています。 																					

項目	前提条件
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none">・2024年10月期及び2025年4月期において、上述のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失が生じない前提であり、利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額に係るものについては現時点において行う予定はありません。・利益超過分配のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none">・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,999,870	2,634,983
信託現金及び信託預金	2,642,403	2,861,830
営業未収入金	255,782	259,360
前払費用	138,460	135,568
未収還付法人税等	3	-
未収消費税等	-	211,917
その他	21	87
流動資産合計	6,036,541	6,103,747
固定資産		
有形固定資産		
建物	494,930	500,478
減価償却累計額	△37,401	△45,924
建物（純額）	457,528	454,553
構築物	564	564
減価償却累計額	△534	△564
構築物（純額）	30	0
機械及び装置	4,770	23,156
減価償却累計額	△755	△1,300
機械及び装置（純額）	4,014	21,856
工具、器具及び備品	288	288
減価償却累計額	△24	△48
工具、器具及び備品（純額）	263	239
土地	4,235,946	4,235,946
信託建物	※1 39,163,201	※1 42,572,316
減価償却累計額	△6,815,786	△7,527,564
信託建物（純額）	32,347,414	35,044,752
信託構築物	260,160	283,058
減価償却累計額	△74,303	△80,243
信託構築物（純額）	185,857	202,815
信託機械及び装置	259,599	284,554
減価償却累計額	△93,681	△103,713
信託機械及び装置（純額）	165,918	180,841
信託工具、器具及び備品	※1 400,846	※1 448,524
減価償却累計額	△147,650	△181,599
信託工具、器具及び備品（純額）	253,196	266,925
信託土地	130,149,310	140,147,895
有形固定資産合計	167,799,480	180,555,825
無形固定資産		
ソフトウェア	11,208	9,063
その他	231	231
無形固定資産合計	11,439	9,295
投資その他の資産		
長期前払費用	182,918	244,201
繰延税金資産	-	2,474
差入保証金	11,006	11,006
その他	659,927	594,055
投資その他の資産合計	853,851	851,737
固定資産合計	168,664,772	181,416,858
繰延資産		
投資法人債発行費	45,270	42,279
繰延資産合計	45,270	42,279
資産合計	174,746,584	187,562,886

(単位：千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	739,858	632,638
未払分配金	8,517	8,488
短期借入金	-	500,000
1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	11,000,000
未払金	551,975	539,233
未払費用	1,311	1,515
未払法人税等	605	30,751
未払消費税等	81,355	-
前受金	698,930	757,547
預り金	698	5,599
その他	5,404	23,832
流動負債合計	20,088,656	13,499,607
固定負債		
投資法人債	6,200,000	6,200,000
長期借入金	61,300,000	74,200,000
預り敷金及び保証金	147,499	149,526
信託預り敷金及び保証金	5,499,837	6,057,157
その他	117,168	470,140
固定負債合計	73,264,506	87,076,824
負債合計	93,353,162	100,576,431
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	78,499,868	84,066,212
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,289,760	2,382,321
剰余金合計	2,289,760	2,382,321
投資主資本合計	80,789,628	86,448,533
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	603,792	537,921
評価・換算差額等合計	603,792	537,921
純資産合計	※3 81,393,421	※3 86,986,454
負債純資産合計	174,746,584	187,562,886

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2023年5月1日	自	2023年11月1日
	至	2023年10月31日	至	2024年4月30日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 4,740,629		※1 5,002,253
その他貸貸事業収入		※1 1,003,523		※1 885,250
営業収益合計		5,744,152		5,887,503
営業費用				
貸貸事業費用		※1 2,702,512		※1 2,665,610
資産運用報酬		472,932		469,970
資産保管手数料		9,499		10,208
一般事務委託手数料		23,034		20,861
役員報酬		3,676		3,676
その他営業費用		64,801		56,746
営業費用合計		3,276,457		3,227,073
営業利益		2,467,695		2,660,429
営業外収益				
受取利息		25		22
未払分配金除斥益		957		617
営業外収益合計		982		640
営業外費用				
支払利息		231,086		264,791
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		50,811		71,077
投資口交付費		-		22,769
その他		-		3,000
営業外費用合計		308,188		387,928
経常利益		2,160,489		2,273,141
税引前当期純利益		2,160,489		2,273,141
法人税、住民税及び事業税		605		30,755
法人税等調整額		6,597		△2,474
法人税等合計		7,202		28,280
当期純利益		2,153,286		2,244,860
前期繰越利益		136,473		137,460
当期未処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,289,760		2,382,321

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			
	出資総額	剰余金		投資主資本合計
		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	2,448,202	2,448,202	80,948,070
当期変動額				
剰余金の配当		△2,311,729	△2,311,729	△2,311,729
当期純利益		2,153,286	2,153,286	2,153,286
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	-	△158,442	△158,442	△158,442
当期末残高	※1 78,499,868	2,289,760	2,289,760	80,789,628

（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	129,904	129,904	81,077,975
当期変動額			
剰余金の配当			△2,311,729
当期純利益			2,153,286
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	473,888	473,888	473,888
当期変動額合計	473,888	473,888	315,446
当期末残高	603,792	603,792	81,393,421

当期 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本			
	出資総額	剰余金		投資主資本合計
		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	2,289,760	2,289,760	80,789,628
当期変動額				
新投資口の発行	5,566,344			5,566,344
剰余金の配当		△2,152,299	△2,152,299	△2,152,299
当期純利益		2,244,860	2,244,860	2,244,860
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	5,566,344	92,561	92,561	5,658,905
当期末残高	※1 84,066,212	2,382,321	2,382,321	86,448,533

(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	603,792	603,792	81,393,421
当期変動額			
新投資口の発行			5,566,344
剰余金の配当			△2,152,299
当期純利益			2,244,860
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△65,871	△65,871	△65,871
当期変動額合計	△65,871	△65,871	5,593,033
当期末残高	537,921	537,921	86,986,454

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日	当期 自 2023年11月1日 至 2024年4月30日
I 当期末処分利益	2,289,760,022	2,382,321,096
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,152,299,600 (1,215)	2,193,556,000 (1,150)
III 次期繰越利益	137,460,422	188,765,096
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、当期末処分利益から不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額136,473,234円を控除し、その残額のうち、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いた額である2,152,299,600円を利益分配金として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、将来の分配金の安定化のため、188,765,096円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額を控除した全額の2,193,556,000円を利益分配金として分配することとしました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2023年5月1日 至 2023年10月31日		自 2023年11月1日 至 2024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		2,160,489		2,273,141
減価償却費		709,471		773,665
投資法人債発行費償却		2,990		2,990
投資口交付費		-		22,769
受取利息		△25		△22
支払利息		254,386		288,091
営業未収入金の増減額 (△は増加)		32,217		△3,577
前払費用の増減額 (△は増加)		12,907		2,891
未収消費税等の増減額 (△は増加)		-		△211,917
営業未払金の増減額 (△は減少)		△8,625		△118,438
未払金の増減額 (△は減少)		10,063		△12,741
未払消費税等の増減額 (△は減少)		21,860		△81,355
前受金の増減額 (△は減少)		11,559		58,616
長期前払費用の増減額 (△は増加)		45,946		△61,283
その他		7,706		38,840
小計		3,260,948		2,971,670
利息の受取額		25		22
利息の支払額		△256,815		△287,887
法人税等の支払額		△80,307		△604
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,923,850		2,683,201
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		△26,811		△26,120
信託有形固定資産の取得による支出		△623,921		△13,143,606
預り敷金及び保証金の返還による支出		-		△1,200
預り敷金及び保証金の受入による収入		-		3,227
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△115,036		△116,346
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		94,433		673,666
使途制限付信託預金の預入による支出		△182,000		-
使途制限付信託預金の払出による収入		182,103		-
その他の支出		-		△700
投資活動によるキャッシュ・フロー		△671,233		△12,611,081
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		-		500,000
短期借入金の返済による支出		△1,500,000		-
長期借入れによる収入		5,000,000		22,400,000
長期借入金の返済による支出		△3,500,000		△16,500,000
投資口の発行による収入		-		5,543,574
分配金の支払額		△2,313,021		△2,151,711
その他の支出		△1,331		△9,442
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,314,352		9,782,420
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△61,735		△145,459
現金及び現金同等物の期首残高		5,522,009		5,460,273
現金及び現金同等物の期末残高		※1 5,460,273		※1 5,314,813

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～64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> <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>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期において該当無く、当期において13,644千円です。</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。 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。 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。</p>

<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。</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。ただし、金利スワップの特例要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>(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>

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1 有形固定資産の圧縮記帳額

国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位:千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024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 (2023年10月31日)	当期 (2024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	—	500,000
当期末未実行枠残高	3,000,000	2,500,000

※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 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2023年5月1日	至 2023年10月31日	自 2023年11月1日	至 2024年4月30日
A. 不動産賃貸事業収入				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,305,666		4,566,842	
地代収入	249,044		249,044	
共益費収入	185,917	4,740,629	186,366	5,002,253
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	746,253		679,370	
その他賃貸収入	257,269	1,003,523	205,879	885,250
不動産賃貸事業収入合計		5,744,152		5,887,503
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	391,723		402,730	
水道光熱費	681,291		575,513	
公租公課	452,865		464,297	
修繕費	127,289		89,020	
減価償却費	708,494		772,688	
その他賃貸事業費用	340,848		361,360	
不動産賃貸事業費用合計		2,702,512		2,665,610
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		3,041,640		3,221,893

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日	当期 自 2023年11月1日 至 2024年4月30日
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	1,771,440口	1,907,440口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日	当期 自 2023年11月1日 至 2024年4月30日
現金及び預金	2,999,870	2,634,983
信託現金及び信託預金	2,642,403	2,861,830
使途制限付信託預金(注)	△182,000	△182,000
現金及び現金同等物	5,460,273	5,314,813

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

[リース取引に関する注記]

1. ファイナンス・リース取引（借主側）

所有権移転ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

主として信託建物です。

(2) 減価償却の方法

当該資産の減価償却の方法については、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。

2. オペレーティング・リース取引（貸主側）

(単位:千円)

	前期 2023年10月31日	当期 2024年4月30日
未経過リース料		
1年内	3,948,382	4,444,550
1年超	31,370,345	36,661,497
合計	35,318,727	41,106,048

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023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	18,000,000	17,998,105	△1,894
(2) 投資法人債	6,200,000	5,815,300	△384,700
(3) 長期借入金	61,300,000	61,256,849	△43,150
負債計	85,500,000	85,070,254	△429,745
(4) デリバティブ取引 (※)	603,792	603,792	—

2024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	11,000,000	10,995,235	△4,764
(2) 投資法人債	6,200,000	5,821,820	△378,180
(3) 長期借入金	74,200,000	74,090,482	△109,517
負債計	91,400,000	90,907,537	△492,462
(4) デリバティブ取引（※）	537,921	537,921	-

（※）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

これらは元利息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。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利息の合計額を同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）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10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	-	-	1,000,000	5,200,000
長期借入金	18,000,000	16,500,000	5,500,000	16,000,000	13,700,000	9,600,000
合計	18,000,000	16,500,000	5,500,000	16,000,000	14,700,000	14,800,000

投資法人債及び借入金の決算日（2024年4月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	-	-	1,000,000	5,200,000
長期借入金	11,000,000	8,500,000	18,000,000	13,400,000	17,300,000	17,000,000
合計	11,000,000	8,500,000	18,000,000	13,400,000	18,300,000	22,200,000

[有価証券に関する注記]

前期（2023年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2024年4月30日）

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期（2023年10月31日）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。
2. ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	61,100,000	51,100,000	603,792	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	3,500,000	3,500,000	(※)	—

- (※) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」
2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）（3）をご参照ください。）

当期（2024年4月30日）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。
2. ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	53,600,000	46,600,000	537,921	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	4,900,000	4,900,000	(※)	—

- (※) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」
2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）（3）をご参照ください。）

[退職給付に関する注記]

前期（2023年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2024年4月30日）

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 2023年10月31日	当期 2024年4月30日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	-	2,474
繰延税金資産小計	-	2,474
繰延税金資産合計	-	2,474
繰延税金資産の純額	-	2,474

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位：%)

	前期 2023年10月31日	当期 2024年4月30日
法定実効税率	31.46	34.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.15	△33.38
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.33	1.24

[持分法損益等に関する注記]

前期（2023年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2024年4月30日）

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	菅沼通夫	-	-	本投資法人執行役員兼三井物産・イデラパートナーズ株式会社代表取締役社長	-	三井物産・イデラパートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払 (注1) (注2)	472,932	未払金	520,225

(注1) 菅沼通夫が第三者 (三井物産・イデラパートナーズ株式会社) の代表取締役として行った取引であり、上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件に従っています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	菅沼通夫	-	-	本投資法人執行役員兼三井物産・イデラパートナーズ株式会社代表取締役社長	-	三井物産・イデラパートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払 (注1) (注2)	589,540 (注3)	未払金	516,967

(注1) 菅沼通夫が第三者 (三井物産・イデラパートナーズ株式会社) の代表取締役として行った取引であり、上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件に従っています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注3) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬119,570千円が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期 (2023年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (2024年4月30日)

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、東京都その他の地域において、オフィス、商業施設、ホテル、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、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

	前期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日	当期 自 2023年11月1日 至 2024年4月30日
貸借対照表計上額		
期首残高（千円）	167,832,421	167,799,480
期中増減額（千円）	△32,940	12,756,345
期末残高（千円）	167,799,480	180,555,825
期末時価（千円）	182,547,000	196,106,800

(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) 貸借対照表計上額には、信託建設仮勘定の金額は含めていません。

(注3) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加理由は資本的支出（673,720千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（706,661千円）の計上によるものです。当期の主な増加理由は5物件の取得（12,484,671千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（770,820千円）の計上によるものです。

(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期の損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

(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	746,253	746,253
その他	—	4,997,898
合計	746,253	5,744,152

(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。

当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

(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	679,370	679,370
その他	—	5,208,133
合計	679,370	5,887,503

(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

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

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。

当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）
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	当期
	自 2023年5月1日 至 2023年10月31日	自 2023年11月1日 至 2024年4月30日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	143,415千円	123,776千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	123,776千円	127,492千円
契約資産（期首残高）	－千円	－千円
契約資産（期末残高）	－千円	－千円
契約負債（期首残高）	－千円	－千円
契約負債（期末残高）	－千円	－千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

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 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

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。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

（1）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（2）地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

（3）主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日	当期 自 2023年11月1日 至 2024年4月30日
1口当たり純資産額	45,947円	45,603円
1口当たり当期純利益	1,215円	1,190円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日	当期 自 2023年11月1日 至 2024年4月30日
当期純利益（千円）	2,153,286	2,244,860
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）	2,153,286	2,244,860
期中平均投資口数（口）	1,771,440	1,886,264

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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	
2019年5月1日	投資口分割	1,186,230	1,581,640	—	69,074,546	(注2)
2019年12月24日	公募増資	76,500	1,658,140	4,215,609	73,290,155	(注3)
2020年1月21日	第三者割当増資	4,100	1,662,240	225,934	73,516,089	(注4)
2021年12月24日	公募増資	104,000	1,766,240	4,746,456	78,262,545	(注5)
2022年1月25日	第三者割当増資	5,200	1,771,440	237,322	78,499,868	(注6)
2023年11月28日	公募増資	129,500	1,900,940	5,300,305	83,800,173	(注7)
2023年12月26日	第三者割当増資	6,500	1,907,440	266,038	84,066,212	(注8)

(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) 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3) 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4) 1口当たり発行価額55,106円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注5) 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6) 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。

(注7) 1口当たり発行価格42,363円（発行価額40,929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口当たり発行価額40,929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。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	第15期 2023年10月31日現在		第16期 2024年4月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)
不動産	オフィス	2,274	1.3	2,288	1.2
	インダストリアル	2,423	1.4	2,423	1.3
	不動産 合計	4,697	2.7	4,712	2.5
信託 不動産	オフィス	86,254	49.4	89,272	47.6
	商業施設	35,634	20.4	38,273	20.4
	ホテル	25,718	14.7	32,873	17.5
	居住施設	2,300	1.3	2,291	1.2
	インダストリアル	9,084	5.2	9,032	4.8
	教育施設	4,109	2.4	4,099	2.2
	信託不動産 合計	163,101	93.3	175,843	93.8
預金・その他の資産		6,947	4.0	7,007	3.7
資産総額計		174,746	100.0	187,562	100.0

	第15期 2023年10月31日現在		第16期 2024年4月30日現在	
	金額 (百万円) (注3)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)	金額 (百万円) (注3)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)
負債総額	93,353	53.4	100,576	53.6
純資産総額	81,393	46.6	86,986	46.4

(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）によっており、百万円未満は切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注3) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

（2）投資資産

①保有資産の概要

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

アセットカテゴリー	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	
コアアセット	大規模	品川シーサイドパークタワー（注4）	東京都品川区	20,288	19,983	22,063	11.4	
		川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182	24,209	25,000	13.0	
		新宿イーストサイドスクエア（注4）	東京都新宿区	10,000	9,637	10,900	5.6	
		東京フロントテラス（注4）	東京都品川区	10,592	11,047	10,692	5.9	
	オフィス	中規模	MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋市	8,886	8,844	10,800	5.0
			広島鯉城通りビル	広島県広島市	2,250	2,358	2,520	1.3
			BizMiIX淀屋橋	大阪府大阪市	2,041	1,977	2,230	1.1
			TCAビル	大阪府大阪市	2,120	2,288	2,210	1.2
			愛媛ビル・広島	広島県広島市	2,780	2,947	3,040	1.6
			MIテラス仙台広瀬通り	宮城県仙台市	2,022	2,036	2,320	1.1
			MIテラス北上野	東京都台東区	3,557	3,597	4,100	2.0
			MIテラス浜松	静岡県浜松市	2,603	2,631	2,770	1.5
	オフィス小計（12物件）				90,322	91,561	98,645	50.7
	商業施設	都市型	渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	3,200	3,364	5,640	1.8
			THINGS青山	東京都港区	2,912	2,971	3,330	1.6
MIキューブ仙台クリスロード			宮城県仙台市	1,330	1,375	1,450	0.7	
MIキューブ町田イースト			東京都町田市	1,977	1,997	2,250	1.1	
MIキューブ心斎橋			大阪府大阪市	2,644	2,688	2,850	1.5	
地域密着型		イオン葛西店（注4）	東京都江戸川区	9,420	9,577	9,540	5.3	
		カインズモール彦根（底地）	滋賀県彦根市	3,598	3,675	4,290	2.0	
		マックスバリュ高取店（底地）	広島県広島市	950	987	1,070	0.5	
		ツルミフーガ1（注4）	神奈川県横浜市	5,300	5,489	5,760	3.0	
		ビッグモーター岐阜南店（底地）	岐阜県羽島郡	1,080	1,101	1,200	0.6	
商業施設小計（10物件）				32,411	33,228	37,380	18.2	
ホテル	バジエット型	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2,108	2,110	2,330	1.2	
		ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2,042	1,825	2,210	1.1	
		スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,280	1,207	1,660	0.7	
		スマイルホテル大阪天王寺（注5）	大阪府大阪市	1,260	1,252	1,750	0.7	
		スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	1,123	1,038	1,330	0.6	
		スマイルホテル京都烏丸五条（注6）	京都府京都市	1,030	1,015	1,550	0.6	
		EN HOTEL Ise	三重県伊勢市	1,800	1,994	1,910	1.0	
		コンフォートホテル北上	岩手県北上市	820	766	821	0.5	
		ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	東京都台東区	3,720	3,761	4,190	2.1	
		スマイルホテル那覇シティリゾート	沖縄県那覇市	4,000	4,058	4,090	2.2	
		スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市	3,800	3,757	3,710	2.1	
		スマイルホテル名古屋栄	愛知県名古屋市	2,950	2,942	2,960	1.7	
		くれたけインプレミアム名古屋納屋橋	愛知県名古屋市	2,470	2,625	2,900	1.4	
		ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄	愛知県名古屋市	1,700	1,824	2,200	1.0	
		ホテル呉竹荘広島大手町	広島県広島市	2,540	2,692	3,010	1.4	
ホテル小計（15物件）				32,643	32,873	36,621	18.3	
居住施設	フィール城北	静岡県浜松市	2,210	2,291	2,510	1.2		
コアアセット中計（38物件）				157,586	159,955	175,156	88.4	

アセットカテゴリー	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
グローバル アセット	商業施設 地域密着型	ミ・ナアラ	奈良県奈良市	4,944	5,045	3,300	2.8
	インダストリアル	六甲アイランドDC（注4）	兵庫県神戸市	7,996	7,518	9,150	4.5
		小田原機材管理センター（底地）	神奈川県小田原市	2,300	2,423	2,550	1.3
		横浜大黒町整備工場（底地）	神奈川県横浜市	1,490	1,514	1,590	0.8
	教育施設	東京衛生学園専門学校	東京都大田区	3,900	4,099	4,360	2.2
ポートフォリオ合計（43物件）				178,217	180,555	196,106	100.0

(注1) 「取得価格」は、「ミ・ナアラ」及び「BizMiIX淀屋橋」の取得価格を除き、各保有資産に関し、売買契約書に記載された各保有資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「ミ・ナアラ」に係る売買契約に記載の取得価格は4,100百万円ですが、本投資法人の取得後に施設のリニューアルに向けた追加投資を行っており、当該追加投資を含む総投資額は4,944百万円です。「ミ・ナアラ」については、当該追加投資を含む総投資額4,944百万円を取得価格と定義します。また、「BizMiIX淀屋橋」に係る売買契約に記載の取得価格は1,750百万円ですが、本投資法人の取得後にコンバージョンに伴う追加投資を行っており、当該追加投資を含む総投資額は2,041百万円です。「BizMiIX淀屋橋」については、当該追加投資を含む総投資額2,041百万円を取得価格と定義します。

(注2) 「期末算定価額」は、2024年4月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を百万円未満を切り捨てて記載しており、各物件の不動産鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。

(注3) 「投資比率」は、各物件の取得価格の合計に対する比率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「品川シーサイドパークタワー」、「新宿イーストサイドスクエア」、「東京フロントテラス」、「イオン葛西店」、「六甲アイランドDC」及び「ツルミフーガ1」は、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託を構成する区分所有部分及び共有持分割合の準共有持分相当額を記載しています。以下同じです。

(注5) 2024年2月13日付で前テナントとの賃貸借契約が終了したため、2024年2月14日付で「物件名称」を「スーパーホテル大阪・天王寺」から現テナントのホテルブランドである「スマイルホテル大阪天王寺」に変更しています。以下同じです。

(注6) 2024年2月19日付で前テナントとの賃貸借契約が終了したため、2024年2月20日付で「物件名称」を「スーパーホテル京都・烏丸五条」から現テナントのホテルブランドである「スマイルホテル京都烏丸五条」に変更しています。以下同じです。

②貸借の概要

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

アセット カテゴリ	アセット タイプ	物件名称	建築時期 (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (千円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	
オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー	①（駐車場）2002年9月30日 ②（店舗・事務所）2003年7月25日 ③（駐車場）2003年7月25日	699,724	1,150,989	22,205.78	22,205.78	100.0	
		川崎テックセンター	1988年2月22日	975,521	644,142	22,449.98	22,737.07	98.7	
		新宿イーストサイドスクエア	2012年3月26日	267,965	416,355	5,774.45	5,774.45	100.0	
		東京フロントテラス	1992年6月1日	262,784	490,364	9,020.73	9,703.87	93.0	
	中規模	MIテラス名古屋伏見	1993年2月19日	305,445	394,659	11,625.38	11,625.38	100.0	
		広島鯉城通りビル	1993年5月21日	85,881	90,066	3,611.85	3,611.85	100.0	
		BizMiiX淀屋橋	2017年1月26日	66,122	16,197	940.68	1,005.20	93.6	
		TCAビル	1994年2月10日	72,096	49,526	3,212.81	3,212.81	100.0	
		愛媛ビル・広島	1991年7月29日	100,451	166,874	3,562.05	4,700.45	75.8	
		MIテラス仙台広瀬通り	1991年7月29日	72,063	85,089	3,286.68	3,804.07	86.4	
		MIテラス北上野	1992年5月21日	95,309	134,457	3,551.61	3,551.61	100.0	
		MIテラス浜松	1990年12月11日	75,147	116,251	4,908.05	4,977.55	98.6	
	オフィス小計（12物件）				3,078,513	3,754,976	94,150.05	96,910.09	97.2
	コアアセット	都市型	渋谷ワールドイーストビル	1984年10月25日	120,539	174,143	1,701.55	1,701.55	100.0
			THINGS青山	2006年1月30日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	997.62	997.62	100.0
MIキューブ仙台クリスロード			1991年3月4日（注8）	43,093	49,600	1,023.76	1,023.76	100.0	
MIキューブ町田イースト			1989年5月2日	58,506	75,344	1,869.45	2,176.15	85.9	
MIキューブ心斎橋			2002年4月16日	21,742	112,676	833.58	833.58	100.0	
地域密着型		イオン葛西店	①（店舗）1982年11月29日 ②（駐車場）1983年5月4日（注9） ③（事務所）1983年4月15日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	28,338.45	28,338.45	100.0	
		カインズモール彦根（底地）	—	非開示 (注7)	非開示 (注7)	85,323.95	85,323.95	100.0	
		マックスバリュ高取店（底地）	—	非開示 (注7)	非開示 (注7)	5,748.81	5,748.81	100.0	
		ツルミフーガ1	1985年9月30日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	9,578.60	9,578.60	100.0	
		ビッグモーター岐南店（底地）	—	非開示 (注7)	非開示 (注7)	6,544.89	6,544.89	100.0	
商業施設小計（10物件）				876,067	890,108	141,960.66	142,267.36	99.8	
ホテル	バジエント型	ホテルサンルート新潟	1992年8月20日	75,896	150,000	7,812.26	8,254.80	94.6	
		ダイワロイネットホテル秋田	2006年6月6日	69,000	115,000	7,439.36	7,439.36	100.0	
		スーパーホテル仙台・広瀬通り	2007年1月23日	44,220	30,000	3,283.95	3,283.95	100.0	
		スマイルホテル大阪天王寺	2004年1月9日	28,155	—	2,486.39	2,486.39	100.0	
		スーパーホテルさいたま・大宮	2006年7月11日	35,736	30,000	2,946.55	2,946.55	100.0	
		スマイルホテル京都烏丸五条	2004年1月19日	44,560	—	2,144.02	2,144.02	100.0	
		EN HOTEL Ise	1991年11月8日	非開示 (注7)	—	4,099.31	4,099.31	100.0	
		コンフォートホテル北上	①（ホテル）2009年1月9日 ②（店舗）2008年10月29日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2,961.06	2,961.06	100.0	
		ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	2018年4月2日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	3,079.33	3,079.33	100.0	

アセット カテゴリー	アセット タイプ	物件名称	建築時期 (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (千円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	
コア アセット	ホテル バジ セット 型	スマイルホテル那覇シティリゾート	1988年6月26日	55,964	—	9,698.44	9,698.44	100.0	
		スマイルホテル博多駅前	2017年2月23日	83,061	—	2,432.72	2,432.72	100.0	
		スマイルホテル名古屋栄	2008年9月30日	65,586	—	2,909.20	2,909.20	100.0	
		くれたけインプレミアム名古屋 納屋橋	2017年8月30日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	3,818.74	3,818.74	100.0	
		ホテルウィングインターナシヨ ナルセレクト名古屋栄	2017年11月7日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2,823.74	2,823.74	100.0	
		ホテル呉竹荘広島大手町	2019年2月15日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	4,401.26	4,401.26	100.0	
		ホテル小計（15物件）			850,407	755,312	62,336.33	62,778.87	99.3
	居住 施設	フィール城北	2001年2月9日	67,255	16,800	8,747.08	8,747.08	100.0	
	コアアセット中計（38物件）			4,872,244	5,417,196	307,194.12	310,703.40	98.9	
	グロ ース アセ ット	商 業 施 設	地域 密 着 型	ミ・ナアラ	①（百貨店）1989年9月9日 ②（駐車場）2003年6月27日	560,168	268,363	40,299.08	43,383.01
イン ダ ス ト リ ア ル		六甲アイランドDC	2016年5月6日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	15,563.37	15,563.37	100.0	
		小田原機材管理センター（底 地）	—	非開示 (注7)	非開示 (注7)	16,529.10	16,529.10	100.0	
		横浜大黒町整備工場（底地）	—	非開示 (注7)	非開示 (注7)	3,499.83	3,499.83	100.0	
教育 施設		東京衛生学園専門学校	1986年3月26日（注10）	非開示 (注7)	非開示 (注7)	4,220.46	4,220.46	100.0	
ポートフォリオ合計（43物件）			5,887,503	6,206,683	387,305.96	393,899.17	98.3		

- (注1) 「建築時期」は、各保有資産に係る建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
- (注2) 「賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収入（その他賃貸事業収入を含みます。）を記載しています。
- (注3) 「敷金・保証金」は、2024年4月30日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された敷金・保証金（貸室部分、駐車場、倉庫等付帯部分の敷金・保証金を含む。）の残高の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「総賃貸面積」は、原則として、2024年4月30日時点において、当該保有資産に関して実際に賃貸が行われている面積の合計を記載しています。貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分の面積は含みません。なお、底地物件については底地の面積を記載しています。
- (注5) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。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、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。
- (注6) 「稼働率」は、2024年4月30日時点における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注7) テナントの同意が得られていない情報又は非開示とした情報の算出を可能とする情報については「非開示」としています。
- (注8) MIキューブ仙台クリスロードの建築時期については、登記簿に記載が無いため、検査済証の発行年月日を記載しています。
- (注9) イオン葛西店の駐車場の建築時期については、登記簿に記載が無いため、検査済証の発行年月日を記載しています。
- (注10) 東京衛生学園専門学校は、建築後、1992年3月に増築、2000年7月に増築及び用途変更工事を実施しています。

③資本的支出

a. 資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有する資産に関して、現在計画されている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
2024年10月期					
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	電気設備工事、エレベーター 更新工事、空調設備工事等	自 2024年5月 至 2024年10月	165,223	—	—
愛媛ビル・広島 (広島県広島市)	貸室整備工事、空調設備工事 等	自 2024年4月 至 2024年10月	138,183	—	—
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	非常放送設備更新工事、電気 設備工事、照明設備更新工事 等	自 2023年9月 至 2024年9月	64,768	—	—
スマイルホテル那覇シティリ ゾート (沖縄県那覇市)	給排水設備更新工事、中央監 視機器更新工事等	自 2024年5月 至 2024年10月	55,841	—	—
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	区画改修工事、制御盤更新工 事等	自 2024年5月 至 2024年10月	41,401	—	—
東京フロントテラス (東京都品川区)	区画改修工事、照明設備工事 等	自 2024年5月 至 2024年10月	34,436	—	—
その他	—	—	166,407	—	—

b. 期中の資本的支出

本投資法人が当期末現在保有する資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事等は1,042,494千円であり、当期の費用に区分された修繕費89,020千円と合わせて、合計1,131,514千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)	熱源更新工事、エレベーター更新工事、 空調設備工事、電気設備工事等	自 2023年9月 至 2024年4月	510,034
愛媛ビル・広島 (広島県広島市)	エレベーター更新工事、空調更新工事、 立体駐車場改修工事等	自 2023年12月 至 2024年4月	79,947
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 2023年4月 至 2024年4月	71,691
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、空調更新工事、 照明設備工事、電気設備工事等	自 2023年7月 至 2024年4月	61,514
スマイルホテル那覇シティリ ゾート (沖縄県那覇市)	浴室改修工事、防火扉改修工事等	自 2023年11月 至 2024年4月	55,250
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	照明設備工事、電気設備工事、給排水設 備工事等	自 2023年11月 至 2024年4月	53,270
その他	—	—	210,785
合計			1,042,494

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

④個別物件収支

(単位：千円)

物件名称	品川シーサイド パークタワー	川崎テック センター	新宿イースト サイドスクエア	東京フロント テラス	MIテラス 名古屋伏見
運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	699,724	975,521	267,965	262,784	305,445
賃貸事業収入	623,840	529,906	240,063	237,165	271,074
その他賃貸事業収入	75,884	445,615	27,902	25,618	34,370
②不動産賃貸事業費用合計	285,899	383,107	59,435	144,708	79,631
外注委託費	60,356	74,974	19,868	20,754	25,766
水道光熱費	90,063	225,052	17,947	28,901	24,434
公租公課	66,909	48,934	18,259	38,857	21,566
修繕費	2,979	4,815	1,107	25,931	3,296
その他賃貸事業費用	65,590	29,330	2,253	30,262	4,567
③NOI (①-②)	413,824	592,414	208,530	118,075	225,813
④減価償却費	75,037	147,910	37,761	38,154	27,914
⑤賃貸事業損益 (③-④)	338,787	444,504	170,769	79,921	197,899
⑥資本的支出	71,691	510,034	2,933	61,514	149
⑦NCF (③-⑥)	342,133	82,380	205,596	56,561	225,663

(単位：千円)

物件名称	広島鯉城通り ビル	BizMiix淀屋橋	TCAビル	愛媛ビル・ 広島	MIテラス 仙台広瀬通り
運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	85,881	66,122	72,096	100,451	72,063
賃貸事業収入	67,743	62,983	56,050	87,609	57,725
その他賃貸事業収入	18,137	3,139	16,045	12,842	14,337
②不動産賃貸事業費用合計	21,544	30,013	24,361	33,123	28,656
外注委託費	5,460	14,106	6,127	9,514	9,288
水道光熱費	8,814	2,411	8,132	7,622	6,382
公租公課	6,284	4,252	7,019	12,591	9,176
修繕費	249	633	257	1,232	2,989
その他賃貸事業費用	735	8,609	2,825	2,161	819
③NOI (①-②)	64,336	36,108	47,735	67,327	43,406
④減価償却費	9,275	11,274	9,122	10,562	6,069
⑤賃貸事業損益 (③-④)	55,061	24,834	38,612	56,765	37,337
⑥資本的支出	17,564	-	23,934	79,947	5,370
⑦NCF (③-⑥)	46,772	36,108	23,800	△12,619	38,036

（単位：千円）

物件名称	MIテラス北上野	MIテラス浜松	渋谷ワールド イーストビル	THINGS青山	MIキューブ仙台 クリスロード
運用日数	182	152	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	95,309	75,147	120,539	非開示 (注)	43,093
賃貸事業収入	84,198	62,682	99,392		37,680
その他賃貸事業収入	11,110	12,465	21,147		5,413
②不動産賃貸事業費用合計	18,554	17,095	26,502		8,339
外注委託費	6,428	6,738	7,983		1,347
水道光熱費	9,351	5,881	5,384		3,344
公租公課	403	2,806	7,456		2,728
修繕費	886	864	301		416
その他賃貸事業費用	1,485	804	5,376		502
③NOI（①－②）	76,754	58,051	94,037		54,258
④減価償却費	9,690	7,989	6,520	2,246	960
⑤賃貸事業損益（③－④）	67,063	50,062	87,517	52,012	33,793
⑥資本的支出	10,133	8,413	7,341	31,040	1,004
⑦NCF（③－⑥）	66,621	49,638	86,696	23,218	33,749

（単位：千円）

物件名称	MIキューブ 町田イースト	MIキューブ 心斎橋	イオン葛西店	カインズモール 彦根（底地）	マックスバリュ 高取店（底地）
運用日数	182	61	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	58,506	21,742	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	49,918	20,469			
その他賃貸事業収入	8,587	1,273			
②不動産賃貸事業費用合計	17,686	2,693			
外注委託費	4,721	2,055			
水道光熱費	9,047	486			
公租公課	45	13			
修繕費	2,763	5			
その他賃貸事業費用	1,109	133			
③NOI（①－②）	40,819	19,048			
④減価償却費	7,222	313	45,856	-	-
⑤賃貸事業損益（③－④）	33,596	18,735	192,915	90,931	21,607
⑥資本的支出	5,135	-	2,415	-	-
⑦NCF（③－⑥）	35,684	19,048	236,356	90,931	21,607

（注）テナントの同意が得られていないため、やむを得ない事由により開示していません。

（単位：千円）

物件名称	ツルミフーガ1	ビッグモーター 岐南店（底地）	ホテルサンルー ト新潟	ダイワロイネッ トホテル秋田	スーパーホテル 仙台・広瀬通り
運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	75,896	69,000	44,220
賃貸事業収入			75,896	69,000	44,220
その他賃貸事業収入			-	-	-
②不動産賃貸事業費用合計			6,602	9,028	7,504
外注委託費			1,345	1,080	-
水道光熱費			325	-	-
公租公課	2,319	7,121	6,493		
修繕費	1,705	-	370		
その他賃貸事業費用	906	826	641		
③NOI（①－②）	125,473	22,413	69,293	59,971	36,715
④減価償却費	21,880	-	18,156	17,686	6,189
⑤賃貸事業損益（③－④）	103,593	22,413	51,136	42,285	30,526
⑥資本的支出	19,821	-	-	-	-
⑦NCF（③－⑥）	105,652	22,413	69,293	59,971	36,715

（単位：千円）

物件名称	スマイルホテル 大阪天王寺	スーパーホテル さいたま・大宮	スマイルホテル 京都烏丸五条	EN HOTEL Ise	コンフォート ホテル北上
運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	28,155	35,736	44,560	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	28,155	35,736	44,558		
その他賃貸事業収入	-	-	1		
②不動産賃貸事業費用合計	16,272	5,059	17,708		
外注委託費	200	-	200		
水道光熱費	-	-	-		
公租公課	3,729	4,422	3,692		
修繕費	400	-	1,034		
その他賃貸事業費用	11,942	637	12,781		
③NOI（①－②）	11,882	30,676	26,852	55,210	21,795
④減価償却費	3,827	6,527	3,450	11,528	9,022
⑤賃貸事業損益（③－④）	8,054	24,148	23,401	43,682	12,773
⑥資本的支出	23,620	-	17,315	21,042	7,086
⑦NCF（③－⑥）	-11,738	30,676	9,536	34,168	14,709

（注）テナントの同意が得られていないため、やむを得ない事由により開示していません。

（単位：千円）

物件名称	ホテルウィング インターナショナルセレクト上 野・御徒町	スマイルホテル 那覇シティリゾ ート	スマイルホテル 博多駅前	スマイルホテル 名古屋栄	くれたけイン プレミアム 名古屋納屋橋
運用日数	182	182	182	182	152
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	55,964	83,061	65,586	非開示 (注)
賃貸事業収入		55,964	83,061	65,586	
その他賃貸事業収入		-	-	-	
②不動産賃貸事業費用合計		18,480	8,493	7,976	
外注委託費		963	616	600	
水道光熱費		-	-	-	
公租公課		7,069	5,608	5,225	
修繕費	9,554	1,552	1,707		
その他賃貸事業費用	892	716	443		
③NOI（①－②）	80,147	37,484	74,567	57,609	53,345
④減価償却費	10,223	10,990	8,255	7,739	6,498
⑤賃貸事業損益（③－④）	69,924	26,493	66,312	49,869	46,846
⑥資本的支出	1,433	55,250	-	679	-
⑦NCF（③－⑥）	78,714	△17,766	74,567	56,929	53,345

（単位：千円）

物件名称	ホテルウィング インターナショナルセレクト名 古屋栄	ホテル呉竹荘 広島大手町	フィール城北	ミ・ナーラ	六甲アイランド DC
運用日数	152	152	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	67,255	560,168	非開示 (注)
賃貸事業収入			65,892	415,532	
その他賃貸事業収入			1,363	144,635	
②不動産賃貸事業費用合計			11,464	451,924	
外注委託費			900	110,052	
水道光熱費			-	121,930	
公租公課			2,894	54,300	
修繕費	4,365	8,472			
その他賃貸事業費用	3,304	157,169			
③NOI（①－②）	41,696	61,183	55,790	108,243	218,880
④減価償却費	4,842	10,973	8,656	85,446	52,323
⑤賃貸事業損益（③－④）	36,854	50,210	47,134	22,797	166,557
⑥資本的支出	-	-	-	53,270	-
⑦NCF（③－⑥）	41,696	61,183	55,790	54,973	218,880

（注）テナントの同意が得られていないため、やむを得ない事由により開示していません。

（単位：千円）

物件名称	小田原機材管理センター （底地）	横浜大黒町整備工場 （底地）	東京衛生学園専門学校
運用日数	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）
賃貸事業収入			
その他賃貸事業収入			
②不動産賃貸事業費用合計			
外注委託費			
水道光熱費			
公租公課			
修繕費			
その他賃貸事業費用			
③NOI（①－②）	56,332	29,225	113,178
④減価償却費	-	-	14,587
⑤賃貸事業損益（③－④）	56,332	29,225	98,590
⑥資本的支出	-	-	4,350
⑦NCF（③－⑥）	56,332	29,225	108,827

（注）テナントの同意が得られていないため、やむを得ない事由により開示していません。

⑤上位10テナント

ポートフォリオ全体に対する賃貸面積上位10テナントは以下のとおりです。なお、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントとの賃貸借契約に基づき記載しています。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	契約満了日 (注3)	契約形態 (注4)
株式会社カインズ	カインズモール彦根（底地）	85,323.95	22.0	2035年7月19日	事業用定期借地権
イオンリテール株式会社	イオン葛西店	28,338.45	7.3	非開示（注5）	定期建物賃貸借
株式会社ホスピタリティ オペレーションズ	スマイルホテル大阪天王寺	19,670.77	5.1	2044年2月13日	定期建物賃貸借
	スマイルホテル京都烏丸五条			2044年2月19日	定期建物賃貸借
	スマイルホテル那覇シティリゾート			2035年11月29日	定期建物賃貸借
	スマイルホテル博多駅前			2047年4月14日	定期建物賃貸借
	スマイルホテル名古屋栄			2036年6月30日	定期建物賃貸借
朝日機材株式会社	小田原機材管理センター（底地）	16,529.10	4.3	2040年12月31日	事業用定期借地権
HAVIサプライチェーン・ソリューションズ・ジャパン合同会社	六甲アイランドDC	15,563.37	4.0	2031年5月30日	定期建物賃貸借
株式会社ラウンドワンジャパン	ミ・ナーラ	12,119.97	3.1	非開示（注5）	定期建物賃貸借
株式会社西友	ツルミフーガ1	9,578.60	2.5	非開示（注5）	普通建物賃貸借
株式会社コープリビングサービス東海	フィール城北	8,747.08	2.3	2025年3月31日	普通建物賃貸借
株式会社呉竹荘	くれたけインプレミアム名古屋納屋橋	8,220.00	2.1	非開示（注5）	定期建物賃貸借
	ホテル呉竹荘広島大手町			非開示（注5）	定期建物賃貸借
株式会社相鉄ホテルマネジメント	ホテルサンルート新潟	7,812.26	2.0	2027年6月14日	定期建物賃貸借

（注1）「総賃貸面積」は、2024年4月30日時点におけるエンドテナントとの間の各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積（当該エンドテナントが同一の保有資産につき複数の賃貸借契約を締結している場合はその合計）を記載しています。なお、底地物件については底地の面積を記載しています。

（注2）「面積比率」は、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）「契約満了日」は、エンドテナントとの間の各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された契約満了日（当該エンドテナントが同一の保有資産につき複数の賃貸借契約を締結している場合は各契約満了日）を記載しています。

（注4）「契約形態」は、2024年4月30日時点におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

（注5）テナントの同意が得られていない項目又はその他やむを得ない事由のある項目については、「非開示」としています。