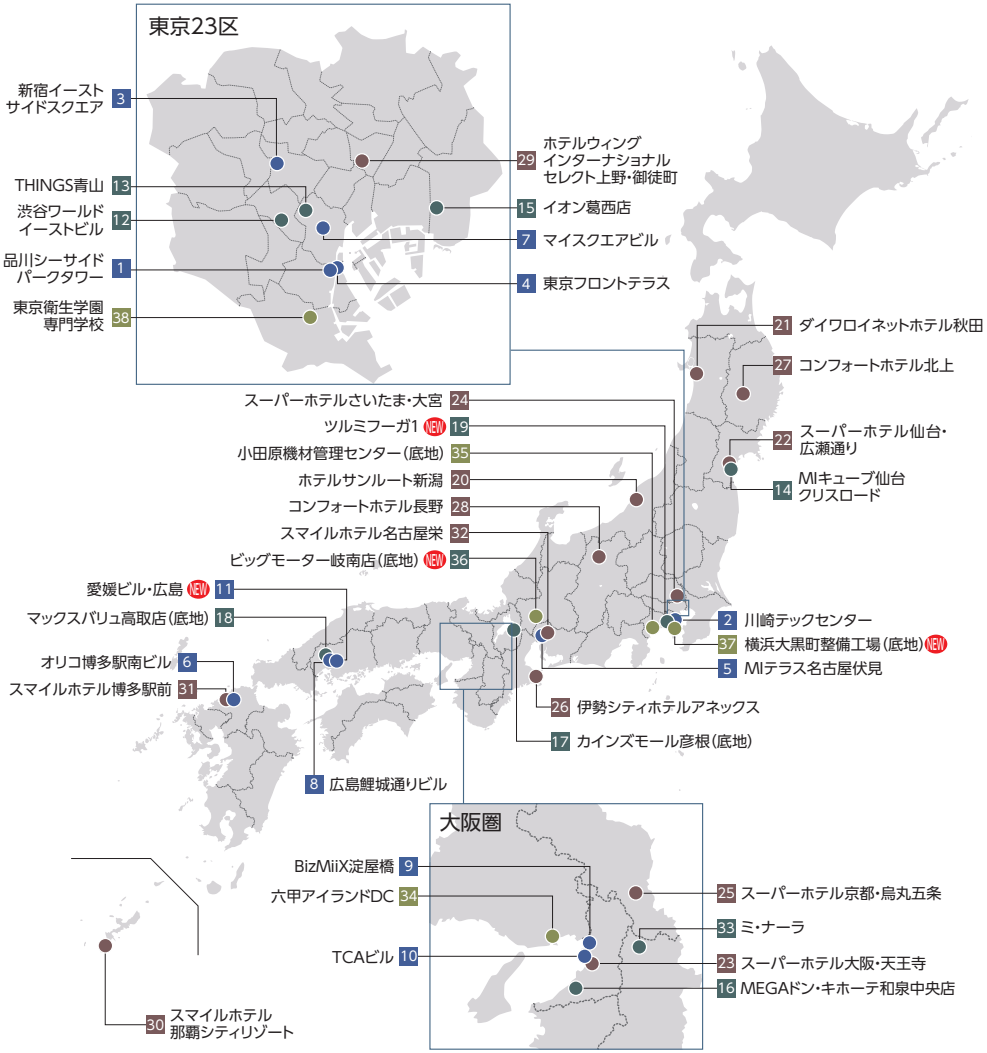
ポートフォリオ物件のご紹介 (2021年10月31日時点、取得予定資産を含みます。)

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

2022年1月下旬に、第11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する予定です。是非ご覧ください。
また、2022年2月9日(水)に個人投資家様向けオンライン説明会を開催予定です。詳しくは本資産運用報告に同封の案内状をご確認ください。

MIRAI

投資法人みらい
第11期 資産運用報告 2021年5月1日～2021年10月31日

1口当たり確定分配金 (2022年1月14日支払開始) **1,289円**

第12期予想分配金(2022年4月期) **1,260円**

第13期予想分配金(2022年10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

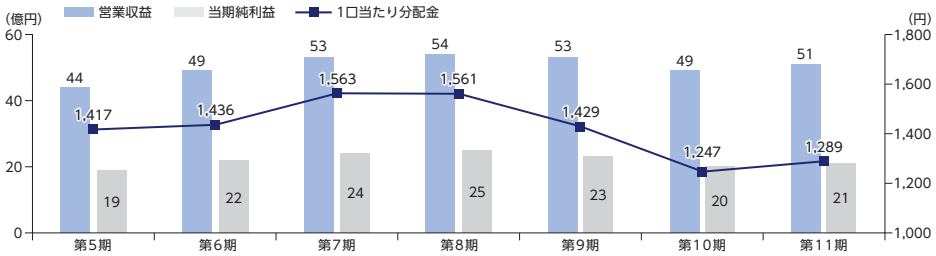
主要な経営指標

分配金

第11期	第12期	第13期
1口当たり確定分配金	1口当たり予想分配金(注)	1口当たり予想分配金(注)
(2022年1月14日支払開始)	(2022年4月期)	(2022年10月期)
当初予想1,260円 ▼ 実績1,289円	1,260円	1,285円

(注) 本予想は一定条件の下に算出した2021年12月13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

GRESBリアルエステイト評価の取得

不動産セクターの環境・社会・ガバナンス配慮を測る年次のベンチマーク評価であるGRESBリアルエステイト評価に2021年度より参加。

《本年度の評価》
「**2スター**」及び「**グリーンスター**」

※「グリーンスター」とは評価基準である「マネジメント・コンポーネント」と「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す評価です。

グリーンファイナンスの実施

2021年11月に**本投資法人初のグリーンファイナンス(グリーンローン及びグリーンボンド)**を実施。

グリーンファイナンス上限額	23,858百万円
グリーンファイナンス残高	5,200百万円

「グリーンファイナンス・フレームワーク」に定める適格資産の基準

1. 一定水準の環境認証を取得した物件
   環境認証例：DBJ Green Building 認証3つ星以上 等
2. 環境面での有益な改善を目的とした設備改修工事(従来比30%の改善効果が見込まれるもの)

継続的な地域社会への貢献

保有物件であるスマイルホテル那覇シティリゾートを新型コロナの軽症者等宿泊療養施設として提供しています。

スマイルホテル那覇シティリゾート

那覇用機材

スタッフ事務局

支給物品(飲料等)

ポートフォリオ (2021年10月末時点)

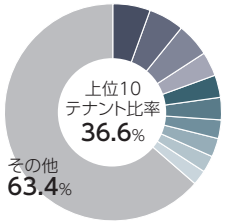
みらいリバイバルプランの進捗により安定性が向上

保有物件	資産規模	鑑定評価額合計
34物件	1,539億円	1,653億円

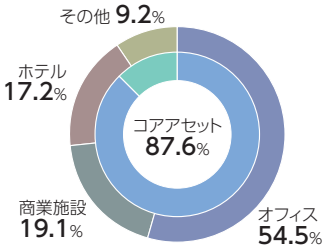
稼働率	NOI利回り(第11期実績)	ポートフォリオPML
97.8%	4.5%(注)	2.9%

(注) 帳簿価額ベース

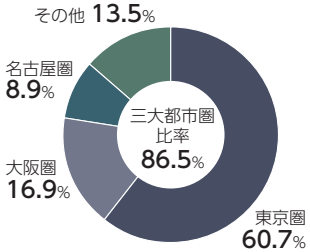
テナント比率
(賃料ベース)



アセットタイプ別比率
(取得価格ベース)



エリア別比率
(取得価格ベース)



(注) テナント比率は2021年10月末時点でエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約に基づいて算出しています。その他については、取得価格に基づいて算出しています。BizMiiX淀屋橋(旧ホテルWBF淀屋橋南)はコンバージョンに係る追加投資を取得価格に加算した上でオフィスに分類しています。
※ポートフォリオ一覧は13ページ以降の「投資法人の運用資産の状況」をご参照ください。

財務 (2021年10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

総資産LTV	固定負債比率	平均借入金利／平均残存借入期間
48.8%	100.0%	0.55% / 3.3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)

公募増資による外部成長の実現

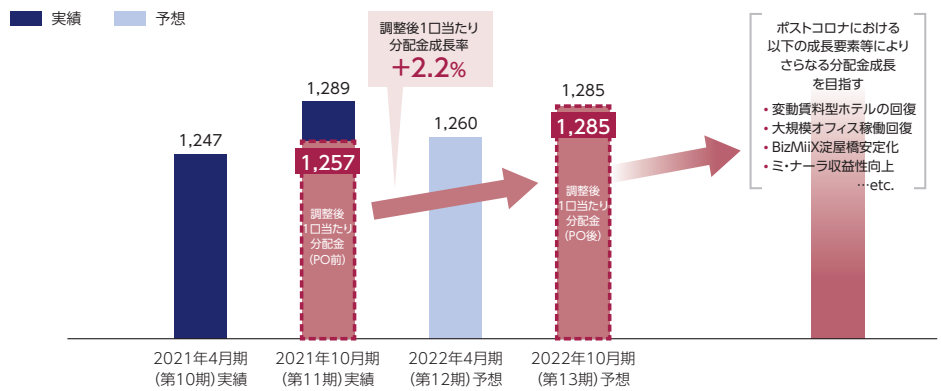
2021年12月にコロナ禍後初となる2年ぶりの公募増資(PO)を実施
調達資金で4物件(取得価格合計106億円)を取得、資産規模は1,645億円まで拡大

取得予定資産	取得予定価格合計	鑑定評価額合計
4物件	106億円	115億円

平均NOI利回り	平均償却後NOI利回り	ディフェンシブ性の高い物件 + コロナ耐性×アップサイド
4.5%(注)	3.9%	

	第11期末時点		公募増資実施後
資産規模	1,539億円	▶	1,645億円
上位3物件比率	35.1%		32.9%
借入比率	48.8%		48.8%

1口当たり分配金の推移(単位:円)



1口当たりNAVの推移	2021年10月期末(第11期末)	+1.3%	取得予定資産取得後
	50,120円	→	50,750円

(注1)調整後1口当たり分配金は、各期の実績値及び予想数値について、テナント退去に伴う一時的な収入、固定資産税及び都市計画税等の影響及び取得予定資産におけるステップアップ賃料等による一時的な要因を除外した試算値を示しています。
(注2)取得予定資産取得後の1口当たりNAVは2021年11月26日現在の投資口価格終値を基準として算出した見込み額です。

取得予定資産の概要

愛媛ビル・広島

オフィス(地方中核都市) | コアアセット | オフィス

取得価格	鑑定NOI利回り
2,780百万円	5.0%

所在地	広島県広島市中区三川町2番10号	構造	SRC造 地下1階付9階建
敷地面積	845.52㎡	稼働率(テナント数)	94.4%(20)
延床面積	6,983.18㎡	建築時期	1991年7月

ツルミフーガ1(区分所有権)

生活密着型商業施設 | コアアセット | 商業施設

取得価格	鑑定NOI利回り
5,300百万円	4.4%

所在地	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町2番1号	構造	SRC造 地下2階付7階建
敷地面積	1962.18㎡	稼働率(テナント数)	100.0%(1)
延床面積	7,422.67㎡	建築時期	1985年9月

ビッグモーター岐南店(底地)

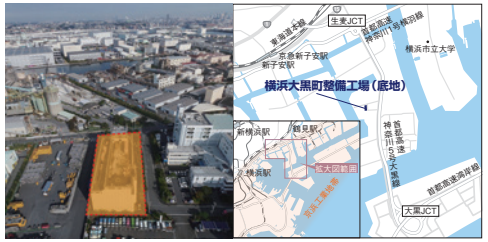
底地 | コアアセット | 商業施設

取得価格	鑑定NOI利回り
1,080百万円	4.2%

所在地	岐阜県羽島郡岐南町八剣七丁目12番(他21筆)	稼働率(テナント数)	100.0%(1)
敷地面積	6,544.89㎡	契約の形態	事業用定期借地権設定契約

横浜大黒町整備工場(底地)

底地 | ニュータイプ | インダストリアル



取得価格	鑑定NOI利回り
1,490百万円	3.9%

所在地	神奈川県横浜市鶴見区大黒町36番19	稼働率(テナント数)	100.0%(1)
敷地面積	3,499.83㎡	契約の形態	事業用定期借地権設定契約

(注)稼働率は2021年9月末時点。

Ⅰ. 資産運用報告

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第7期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日	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
営業収益	(百万円)	5,340	5,448	5,367	4,973	5,113
営業費用	(百万円)	2,623	2,583	2,744	2,652	2,716
営業利益	(百万円)	2,716	2,865	2,622	2,321	2,397
経常利益	(百万円)	2,474	2,595	2,378	2,073	2,144
当期純利益	(百万円)	2,472	2,594	2,376	2,072	2,143
総資産額	(百万円)	153,052	161,027	159,222	161,815	161,226
(対前期比)	(%)	(0.4)	(5.2)	(△1.1)	(1.6)	(△0.4)
純資産額	(百万円)	70,925	75,572	75,428	75,110	75,308
(対前期比)	(%)	(0.1)	(6.6)	(△0.2)	(△0.4)	(0.3)
有利子負債額	(百万円)	74,700	77,700	75,700	78,700	78,700
出資総額 (注3)	(百万円)	69,074	73,516	73,516	73,516	73,516
発行済投資口の総口数	(口)	1,581,640	1,662,240	1,662,240	1,662,240	1,662,240
1口当たり純資産額	(円)	44,843	45,464	45,377	45,186	45,305
分配金総額	(百万円)	2,472	2,594	2,375	2,072	2,142
1口当たり分配金	(円)	1,563	1,561	1,429	1,247	1,289
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,481	1,561	1,429	1,238	1,289
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	82	–	–	9	–
総資産経常利益率 (注4)	(%)	1.6	1.7	1.5	1.3	1.3
自己資本利益率 (注4)	(%)	3.5	3.5	3.1	2.8	2.8
期末自己資本比率 (注4)	(%)	46.3	46.9	47.4	46.4	46.7
(対前期増減)		(△0.1)	(0.6)	(0.4)	(△1.0)	(0.3)
配当性向 (注4)	(%)	94.7	100.0	99.9	99.3	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）。当期末現在において、発行済投資口の総口数は1,662,240口、保有物件は34物件（取得価格合計153,904百万円）となっています。

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

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

②運用環境と運用実績

当期の日本経済は、引き続き新型コロナウイルス感染症の影響を受けており、本投資法人においても、ホテル分野は本年4月25日以降の大都市圏を中心とした緊急事態宣言の再発出及びその後の延長等の影響を大きく受けました。新規感染者が大幅に減少し、緊急事態宣言が解除された本年10月は、殆どのホテルで稼働率は改善傾向にありますが、今後のホテル稼働率の動向は引き続き注視する必要があります。また、商業施設分野では、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であり、奈良の複合商業施設であるミ・ナーラにおいては、繁華性の向上を志向して取り組んだ核テナントの入替等の再リニューアル効果が出始めています。オフィス賃貸市場においては、一部の物件で引き続き新型コロナウイルス感染症の影響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、当期物件の取得及び譲渡は行いませんでした。以上の結果、当期末現在における運用資産は34物件、取得価格の合計は153,904百万円、総賃貸可能面積は347,824.02㎡、稼働率は97.8%となりました。

③資金調達の概要

当期において、2021年９月28日付で発行した第３回投資法人債2,000百万円及び第４回投資法人債1,000百万円により、2021年９月28日にコミットメントラインに基づく短期借入金1,000百万円及び2021年９月30日に短期借入金2,000百万円を返済しました。また、2021年10月29日に返済期限の到来した借入金1,500百万円の返済にあたり同日付で長期借入金1,500百万円の資金の借入を行いました。当期末時点の借入金及び投資法人債の残高は78,700百万円（うち、1年内返済予定の長期借入金10,000百万円、長期借入金63,700百万円、投資法人債5,000百万円）となっています。

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

Ⅰ. 資産運用報告

④業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益5,113百万円、営業利益2,397百万円、経常利益2,144百万円、当期純利益2,143百万円を計上しました。

当期の利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、本投資法人の規約に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口１口当たりの利益分配金が１円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第１項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の全額である2,142,627,360円を分配することとしました。以上の結果、当期の投資口１口当たりの利益分配金（利益超過分配金は含みません。）は1,289円となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の最近５年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

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

(注1)　一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
(注2)　1口当たり発行価格183,000円（発行価額176,595円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。
(注3)　1口当たり発行価格176,962円（発行価額170,791円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。
(注4)　1口当たり発行価額170,791円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。
(注5)　1口当たり発行価格173,452円（発行価額167,581円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。
(注6)　1口当たり発行価額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7)　2019年4月30日を基準日とし、2019年5月1日を効力発生日として、投資口１口につき４口の割合による投資口の分割を行いました。
(注8)　1口当たり発行価格57,037円（発行価額55,106円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。
(注9)　1口当たり発行価額55,106円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期　別	第7期 自　2019年５月１日 至　2019年10月31日	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
最高（円）	66,800円	63,800円	42,700円	53,500円	58,500円
最低（円）	48,350円	28,160円	33,050円	36,600円	47,400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2,142,627,360円を分配することとしました。

期　別		第7期 自　2019年５月１日 至　2019年10月31日	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
当期未処分利益	(千円)	2,964,824	3,216,858	2,915,631	2,538,115	2,623,329
利益留保額	(千円)	622,416	539,082	465,489	480,262	352,709
金銭の分配金総額	(千円)	2,472,103	2,594,756	2,375,340	2,072,813	2,142,627
(1口当たり分配金)	(円)	(1,563)	(1,561)	(1,429)	(1,247)	(1,289)
うち利益分配金総額	(千円)	2,342,408	2,594,756	2,375,340	2,057,853	2,142,627
(1口当たり利益分配金)	(円)	(1,481)	(1,561)	(1,429)	(1,238)	(1,289)
うち出資払戻総額	(千円)	129,694	－	－	14,960	－
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(82)	(－)	(－)	(9)	(－)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	129,694	－	－	14,960	－
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(82)	(－)	(－)	(9)	(－)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

Ⅰ. 資産運用報告

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①今後のポートフォリオ運用環境

オフィス賃貸市場は、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やディフェンシブ性の高い底地の組入れなどの具体的施策を実行しました。今後は、引き続きリスク分散の進展と収益性・安定性の確保を意識しながら、ポストコロナを見据えた将来的な本投資法人の成長に資する施策を推進する予定です。

(6) 決算後に生じた重要な事実

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）

発行口数　：104,000口
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

発行口数　：5,200口
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口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口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。

（参考情報）

資産の取得

本投資法人は、当期末（2021年10月31日）後、以下の資産を取得する予定です。

物件名称	愛媛ビル・広島
所在地（住居表示）	広島県広島市中区三川町２番10号
契約締結日	2021年12月13日
取得予定日	2022年1月12日
取得先	芙蓉総合リース株式会社
取得予定価格	2,780百万円（注）

(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。

物件名称	ツルミフーガ１
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町2番1号
契約締結日	2021年12月13日
取得予定日	2022年1月12日
取得先	芙蓉総合リース株式会社
取得予定価格	5,300百万円（注）

(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。

物件名称	ビッグモーター岐南店（底地）
所在地（地番）	岐阜県羽島郡岐南町八剣七丁目12番
契約締結日	2021年12月13日
取得予定日	2022年1月12日
取得先	日本商業開発株式会社
取得予定価格	1,080百万円（注）

(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。

物件名称	横浜大黒町整備工場（底地）
所在地（地番）	神奈川県横浜市鶴見区大黒町36番19
契約締結日	2021年12月13日
取得予定日（注1）	2022年3月25日
取得先	合同会社CTF1号
取得予定価格	1,490百万円（注2）

(注1) 本物件に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される「フォワード・コミットメント等」（先日付での売買契約であって、契約締結から１ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下、本「資産の取得」において同じです。）に該当します。同売買契約においては、一方当事者が同売買契約上の義務の不履行をした場合には、別途定めがある場合を除き、相手方当事者は、相当の期間を定めた催告を行い、かかる催告期間内に違反当事者によって是正されないときは、同売買契約を解除できるとされています。同売買契約の当事者がその責めに帰すべき事由に基づき、同売買契約上の義務に違反し又は真実若しくは正確でない表明保証を行ったことにより、相手方に損害等を生じさせた場合、当該相手方は、当該違反した当事者に対し、売買代金の20%を上限として被った損害等の賠償を請求することができる旨が定められています。しかし、本投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金調達を完了していることが条件とされており、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金を調達できない場合には、損害等の賠償及び補償その他何らの負担も生じることなく、同売買契約はその効力を失うものとされています。したがって、資金調達が完了できず「横浜大黒町整備工場（底地）」に係るフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

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

Ⅰ. 資産運用報告

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期　別		第7期 (2019年10月31日)	第8期 (2020年4月30日)	第9期 (2020年10月31日)	第10期 (2021年4月30日)	第11期 (2021年10月31日)
発行可能投資口総口数	(口)	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	1,581,640	1,662,240	1,662,240	1,662,240	1,662,240
出資総額	(百万円)	69,074	73,516	73,516	73,516	73,516
投資主数	(人)	22,351	29,020	32,081	33,837	32,599

(2) 投資口に関する事項

2021年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	222,605	13.39
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	176,411	10.61
野村信託銀行株式会社 (投信口)	73,459	4.42
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	63,593	3.83
SMBC日興証券株式会社	38,275	2.30
株式会社八十二銀行	27,469	1.65
野村證券株式会社	20,778	1.25
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	20,000	1.20
株式会社イデラ キャピタルマネジメント	20,000	1.20
STATE STREET BANK WEST CLIENT－TREATY 505234	18,343	1.10
合　計	680,933	40.96

(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	－
監督役員	根岸　岳彦	ヴァンダーファルケ法律事務所 弁護士	3,696
	西井　秀朋	アクセルパートナーズ株式会社 代表取締役　　公認会計士　税理士	
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	17,300

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人名義で所有していません。
(注2) 監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めて本投資法人と利害関係はありません。
(注3) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査に係る報酬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) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021年10月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名　称
資産運用会社	三井物産・イデラパートナーズ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関運営)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務)	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

Ⅰ. 資産運用報告

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	分　類	第10期 2021年4月30日現在		第11期 2021年10月31日現在	
		保有総額 (百万円)	資産総額に対する比率(%)	保有総額 (百万円)	資産総額に対する比率(%)
不動産	オフィス	2,233	1.4	2,239	1.4
	インダストリアル	2,418	1.5	2,418	1.5
	不動産 合計	4,651	2.9	4,657	2.9
信託不動産	オフィス	82,377	50.9	82,323	51.1
	商業施設	30,042	18.6	30,046	18.6
	ホテル	26,680	16.5	26,581	16.5
	インダストリアル	7,831	4.8	7,779	4.8
	教育施設	4,072	2.5	4,098	2.5
	信託不動産 合計	151,005	93.3	150,830	93.6
預金・その他の資産		6,158	3.8	5,738	3.6
資産総額計		161,815	100.0	161,226	100.0

(注1) 保有総額は、期末日時点での貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっています。
(注2) 信託不動産には、信託建設仮勘定を含めていません。

(2) 主要な保有資産

2021年10月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%)	主たる用途
川崎テックセンター	23,823	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	19,972	22,205.78	21,761.78	98.0	14.8	オフィス
東京フロントテラス	10,731	9,705.59	8,252.80	85.0	5.1	オフィス
新宿イーストサイドスクエア	9,808	5,774.45	5,690.41	98.5	5.3	オフィス
イオン葛西店	9,580	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	8,959	11,625.38	11,287.02	97.1	5.9	オフィス
六甲アイランドDC	7,779	15,563.37	15,563.37	100.0	非開示 (注4)	インダストリアル
ミ・ナーラ	5,064	43,309.03	39,232.08	90.6	9.1	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
スマイルホテル那覇シティリゾート	4,014	9,698.44	9,698.44	100.0	1.3	ホテル
合　計	103,832	173,178.02	166,781.88	96.3	72.9	

(注1) 「賃貸可能面積」は、各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、底地物件については底地の面積を記載しています。また、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。
(注2) 「賃貸面積」は、各運用資産に関して実際に賃貸が行われている面積の合計を記載しています。貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分の面積は含みません。
(注3) 「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出しています。なお、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注4) テナントの同意が得られていないため非開示としています。

(3) 不動産等組入資産明細

2021年10月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円)(注3)
品川シーサイドパークタワー	東京都品川区東品川 四丁目12番4号	信託受益権	22,205.78	19,972	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	23,823	24,500
新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区新宿 六丁目27番30号	信託受益権	5,774.45	9,808	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	10,731	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	8,959	10,300
オリコ博多駅南ビル	福岡県福岡市博多区 博多駅南三丁目７番30号	信託受益権	2,845.60	1,731	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	2,929	3,010
広島鯉城通りビル	広島県広島市中区大手町 三丁目1番9号	信託受益権	3,611.85	2,339	2,470
BizMiiX淀屋橋	大阪府大阪市中央区平野町 三丁目１番６	信託受益権	1,005.20	2,027	2,200
TCAビル	大阪府大阪市浪速区元町 二丁目3番19号	不動産	3,212.81	2,239	2,260
渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区渋谷 一丁目23番18号	信託受益権	1,701.55	3,379	4,950
THINGS青山	東京都港区南青山 四丁目10番15号	信託受益権	997.62	2,948	3,250
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	1,379	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	9,580	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	3,029	2,580
カインズモール彦根（底地）	滋賀県彦根市馬場 二丁目1番1号	信託受益権	85,323.95	3,675	4,260
マックスバリュ高取店（底地）	広島県広島市安佐南区高取北 三丁目16番18号	信託受益権	5,748.81	987	1,040
ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市中央区東大通 一丁目11-25	信託受益権	8,254.80	2,159	2,290
ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市大町 二丁目2-41	信託受益権	7,439.36	1,913	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	1,238	1,570
スーパーホテル 大阪・天王寺	大阪府大阪市天王寺区逢阪 二丁目3番3号	信託受益権	2,486.39	1,246	1,620
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	1,071	1,250
スーパーホテル 京都・烏丸五条	京都府京都市下京区 烏丸通五条下る大坂町396-3	信託受益権	2,144.02	1,014	1,300
伊勢シティホテルアネックス	三重県伊勢市吹上 二丁目５番11号	信託受益権	4,099.31	1,905	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	803	828
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	640	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	3,811	4,040
スマイルホテル那覇シティリゾート	沖縄県那覇市久米 二丁目32番１号	信託受益権	9,698.44	4,014	3,970

Ⅰ. 資産運用報告

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円)(注3)
スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市博多区博多駅前 三丁目８番18号	信託受益権	2,432.72	3,798	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	2,964	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	43,309.03	5,064	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	7,779	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
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			347,824.02	155,488	165,350

(注1)　「所在地」は、各運用資産の住居表示を記載しています。住居表示のない場合には、登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。
(注2)　「賃貸可能面積」は、各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、底地物件については底地の面積を記載しています。貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。また、本投資法人が保有する資産が共有持分又は準共有持分の場合は持分割合により算出しています。
(注3)　「期末算定価額」は、本投資法人規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規約に基づき、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第10期 (2020年11月1日～2021年4月30日)				第11期 (2021年5月1日～2021年10月31日)			
	テナント総数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 〔期末時点〕 (%) (注1) (注2)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 〔期末時点〕 (%) (注1) (注2)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
品川シーサイドパーク タワー	23	98.6	737	16.0	23	98.0	759	14.8
川崎テックセンター	26	100.0	889	19.3	27	100.0	949	18.6
新宿イーストサイド スクエア	40	99.2	267	5.8	40	98.5	268	5.3
東京フロントテラス	22	91.5	322	7.0	23	85.0	262	5.1
ヒルコート東新宿(注5)	－	－	85	1.8	－	－	－	－
日宝本町ビル(注5)	－	－	46	1.0	－	－	－	－
MIテラス名古屋伏見	9	100.0	301	6.5	8	97.1	301	5.9
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	72	1.6	9	100.0	86	1.7
広島鯉城通りビル	12	93.6	77	1.7	12	96.3	80	1.6
BizMiiX淀屋橋	9	13.3	1	0.0	19	28.5	13	0.3
TCAビル	8	100.0	34	0.7	8	100.0	69	1.4
渋谷ワールドイースト ビル	8	100.0	118	2.6	8	100.0	117	2.3
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	38	0.8	3	100.0	33	0.7
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)
ホテルサンルート新潟	2	100.0	74	1.6	1	94.6	75	1.5
ダイワロイネットホテル 秋田	1	100.0	69	1.5	1	100.0	69	1.3
スーパーホテル 仙台・広瀬通り	1	100.0	14	0.3	1	100.0	54	1.1
スーパーホテル 大阪・天王寺	1	100.0	12	0.3	1	100.0	46	0.9
スーパーホテル さいたま・大宮	1	100.0	11	0.3	1	100.0	44	0.9
スーパーホテル 京都・烏丸五条	1	100.0	10	0.2	1	100.0	38	0.8
コンフォートホテル 新山口(注5)	－	－	4	0.1	－	－	－	－
伊勢シティホテル アネックス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
コンフォートホテル北上	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
コンフォートホテル長野	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
ホテルウィングインター ナショナルセレクト上 野・御徒町	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
スマイルホテル那覇シテ ィリゾート	1	100.0	15	0.3	1	100.0	67	1.3
スマイルホテル博多駅前	1	100.0	11	0.2	1	100.0	36	0.7
スマイルホテル名古屋栄	1	100.0	12	0.3	1	100.0	45	0.9
ミ・ナーラ	52	90.1	375	8.1	53	90.6	465	9.1
六甲アイランドDC	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
小田原機材管理センター （底地）	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	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	245	98.1	4,615	100.0	256	97.8	5,113	100.0

(注1)　対象期間の期末時点における数値を表示しています。
(注2)　「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式によります。なお、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注3)　「不動産賃貸事業収益〔期間中〕」は、各物件の当期賃貸事業収入を示しており、百万円未満を切捨てています。
(注4)　テナントの同意が得られていないため非開示としています。
(注5)　2021年3月26日にヒルコート東新宿及び日宝本町ビルを、2020年11月30日にコンフォートホテル新山口を譲渡しています。

Ⅰ. 資産運用報告

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2021年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区　分	種　類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	50,000,000	50,000,000	△352,076

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(5) その他資産の状況

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

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目　的	予定時期	工事予定金額 (千円)		
			総　額	当期支払額	既支払総額
2022年4月期（第12期）					
川崎テックセンター （神奈川県川崎市）	空調設備工事等	自 2021年 8 月 至 2022年 4 月	143,699	－	－
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、 電気設備工事等	自 2021年 9 月 至 2022年 4 月	106,011	－	－
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 4 月	104,301	－	－
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 2021年11月	85,000	－	－
品川シーサイドパークタワー （東京都品川区）	防犯設備工事、電気設備工事等	自 2021年 7 月 至 2022年 3 月	50,683	－	－
その他	－	－	147,248	－	－
2022年10月期（第13期）以降					
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	自動火災報知設備更新工事	自 2020年 6 月 至 2022年10月	124,300	49,720	49,720
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 2 月 至 2023年 4 月	159,749	－	－

(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439,221千円であり、当期の費用に区分された修繕費61,149千円と合わせて、合計500,371千円の工事等を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目　的	工事期間	工事金額 (千円)
川崎テックセンター （神奈川県川崎市）	エレベーター更新工事、空調設備工事等	自 2021年 3 月 至 2021年10月	163,083
イオン葛西店 （東京都江戸川区）	エスカレーター更新工事	自 2021年 3 月 至 2021年 5 月	119,441
東京フロントテラス (東京都品川区)	エレベーター更新工事等	自 2021年 5 月 至 2021年10月	36,406
広島鯉城通りビル （広島県広島市）	立体駐車場設備工事等	自 2021年10月 至 2021年10月	17,646
東京衛生学園専門学校 （東京都大田区）	空調設備工事、防水改修工事等	自 2021年 8 月 至 2021年10月	13,554
その他	－	－	89,089
合　計			439,221

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項　目	第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
資産運用報酬 (注)	422,672	441,548
資産保管手数料	8,208	8,499
一般事務委託手数料	17,663	20,827
役員報酬	3,696	3,696
その他費用	66,516	49,641
合　計	518,756	524,213

(注) 資産運用報酬には、上記金額のほか、物件譲渡に係る報酬が第10期に70,000千円あり、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬が第10期に89,686千円あります。

Ⅰ. 資産運用報告

(2) 借入状況

2021年10月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2021年1月28日	1,000	–	0.58511%	2022年1月28日(注3)	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年3月1日	2,000	–	0.34509%	2022年2月28日(注4)			
	小　計		3,000	–					
1年内の返済期限予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	2016年12月16日	10,000	10,000	0.37000%	2021年11月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年11月1日	1,500	–	0.32000%	2021年10月29日			
	小　計		11,500	10,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年12月16日	7,500	7,500	0.74500%	2026年11月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2016年12月16日	500	500	0.74500%	2026年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2016年12月16日	6,500	6,500	0.49960%	2023年11月30日			
	株式会社りそな銀行	2016年12月16日	1,500	1,500	0.49960%	2023年11月30日			
	株式会社福岡銀行	2016年12月16日	2,000	2,000	0.49960%	2023年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年12月16日	5,000	5,000	0.59470%	2024年11月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年12月16日	5,000	5,000	0.37250%	2022年11月30日			
	株式会社新生銀行	2016年12月16日	2,000	2,000	0.37250%	2022年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月16日	2,000	2,000	0.62125%	2023年11月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年4月28日	2,000	2,000	0.45000%	2024年4月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年10月26日	2,000	2,000	0.54375%	2025年7月31日			
	株式会社新生銀行	2017年10月26日	1,000	1,000	0.54375%	2025年7月31日			
	株式会社南都銀行	2017年10月26日	1,000	1,000	0.54375%	2025年7月31日			
	株式会社りそな銀行	2017年10月26日	1,000	1,000	0.70900%	2027年7月30日			
	株式会社三井住友銀行	2017年10月31日	4,000	4,000	0.72750%	2027年10月29日			
	株式会社福岡銀行	2017年10月31日	1,000	1,000	0.72750%	2027年10月29日			
	株式会社新生銀行	2018年3月1日	1,000	1,000	0.57350%	2026年1月30日			
	株式会社りそな銀行	2018年3月1日	500	500	0.57350%	2026年1月30日			
	株式会社みずほ銀行	2018年3月1日	1,000	1,000	0.48000%	2024年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年5月15日	2,000	2,000	0.52770%	2025年4月30日			
	株式会社みずほ銀行	2018年5月15日	1,500	1,500	0.56000%	2025年4月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年8月1日	1,700	1,700	0.62000%	2028年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2018年11月1日	2,500	2,500	0.68000%	2026年10月30日			
	株式会社三井住友銀行	2018年11月1日	3,000	3,000	0.56800%	2025年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2018年11月1日	2,500	2,500	0.42180%	2023年10月31日			
	株式会社新生銀行	2018年11月1日	1,000	1,000	0.42180%	2023年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年4月30日	1,500	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	0.38000%	2024年10月31日			
	小　計		62,200	63,700					
合　計			76,700	73,700					

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しています。
(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。
(注3) 2021年9月28日で全額を期限前弁済しています。
(注4) 2021年9月30日で全額を期限前弁済しています。
(注5) 資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金又は運転資金等です。

(3) 投資法人債

2021年10月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	利率	償還期限	償還方法	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	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	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)
合計		2,000	5,000					

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

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

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

該当事項はありません。

②その他

該当事項はありません。

Ⅰ. 資産運用報告

(4) 利害関係人等との取引状況

①利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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

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

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

(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

2021年7月28日に、本投資法人の第6回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された議案は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2021年7月28日	規約一部変更の件	投資法人規約の一部を変更しました。
	執行役員1名選任の件	執行役員　菅沼通夫が再任されました。
	補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員　和島弘樹が再任されました。
	監督役員2名選任の件	監督役員　根岸岳彦及び西井秀朋が再任されました。
	補欠監督役員1名選任の件	補欠監督役員　木村喬が選任されました。

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8月26日	投資法人債発行に係る事務の委託	発行総額の上限を50億円とし、発行時期を2021年9月1日から2021年10月31日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行うとともに、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務及び投資法人債に関する事務等を委託する候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
2021年10月25日	投資法人債発行に係る事務の委託	発行総額の上限を50億円とし、発行時期を2021年11月1日から2022年1月31日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行うとともに、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務及び投資法人債に関する事務等を委託する候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

(2) 金額及び比率の端数処理

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

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,379,883	2,542,119
信託現金及び信託預金	2,076,752	2,331,887
営業未収入金	117,198	227,272
前払費用	133,358	131,784
未収消費税等	–	57,176
その他	113	28
流動資産合計	5,707,305	5,290,266
固定資産		
有形固定資産		
建物	424,386	436,737
減価償却累計額	△3,960	△10,017
建物 (純額)	420,425	426,720
構築物	564	564
減価償却累計額	△62	△157
構築物 (純額)	502	407
土地	4,230,785	4,230,785
信託建物	※1 34,669,961	※1 35,077,401
減価償却累計額	△3,966,358	△4,536,603
信託建物 (純額)	30,703,602	30,540,797
信託構築物	318,733	318,733
減価償却累計額	△61,460	△68,533
信託構築物 (純額)	257,272	250,199
信託機械及び装置	188,940	207,051
減価償却累計額	△54,162	△62,426
信託機械及び装置 (純額)	134,777	144,625
信託工具、器具及び備品	※1 217,106	※1 218,425
減価償却累計額	△29,655	△46,316
信託工具、器具及び備品 (純額)	187,451	172,109
信託土地	119,722,380	119,722,380
信託建設仮勘定	27,345	54,691
有形固定資産合計	155,684,544	155,542,717
無形固定資産		
ソフトウエア	16,851	18,640
その他	231	231
無形固定資産合計	17,083	18,872
投資その他の資産		
長期前払費用	318,508	263,995
繰延税金資産	7	23
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	385,656	331,159
固定資産合計	156,087,284	155,892,749
繰延資産		
投資法人債発行費	20,637	43,500
繰延資産合計	20,637	43,500
資産合計	161,815,227	161,226,516

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	695,967	514,683
未払分配金	11,215	8,466
短期借入金	3,000,000	–
1年内返済予定の長期借入金	11,500,000	10,000,000
未払金	484,404	509,857
未払費用	1,128	5,383
未払法人税等	752	1,096
未払消費税等	314,647	–
前受金	598,553	625,064
預り金	4,299	948
その他	118	137
流動負債合計	16,611,088	11,665,638
固定負債		
投資法人債	2,000,000	5,000,000
長期借入金	62,200,000	63,700,000
預り敷金及び保証金	143,311	150,109
信託預り敷金及び保証金	5,270,387	5,050,075
デリバティブ債務	480,108	352,076
固定負債合計	70,093,807	74,252,261
負債合計	86,704,895	85,917,899
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	73,516,089	73,516,089
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※4 △463,764	※4 △478,725
出資総額控除額合計	△463,764	△478,725
出資総額（純額）	73,052,324	73,037,364
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	2,538,115	2,623,329
剰余金合計	2,538,115	2,623,329
投資主資本合計	75,590,440	75,660,693
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△480,108	△352,076
評価・換算差額等合計	△480,108	△352,076
純資産合計	※3 75,110,331	※3 75,308,617
負債純資産合計	161,815,227	161,226,516

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 2020年11月 1 日 至 2021年 4 月30日		当期 自 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	3,859,975	※1	4,262,183
その他賃貸事業収入	※1	755,272	※1	851,598
不動産等売却益	※2	358,663		–
営業収益合計		4,973,910		5,113,781
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,134,032	※1	2,192,292
資産運用報酬		422,672		441,548
資産保管手数料		8,208		8,499
一般事務委託手数料		17,663		20,827
役員報酬		3,696		3,696
その他営業費用		66,516		49,641
営業費用合計		2,652,789		2,716,506
営業利益		2,321,121		2,397,275
営業外収益				
受取利息		25		22
未払分配金除斥益		1,707		2,711
営業外収益合計		1,732		2,733
営業外費用				
支払利息		196,570		203,041
投資法人債利息		7,200		9,351
投資法人債発行費償却		1,258		1,607
融資関連費用		41,402		41,859
その他		3,000		–
営業外費用合計		249,431		255,859
経常利益		2,073,422		2,144,149
特別利益				
補助金収入		8,518		–
特別利益合計		8,518		–
特別損失				
固定資産圧縮損	※3	8,518		–
特別損失合計		8,518		–
税引前当期純利益		2,073,422		2,144,149
法人税、住民税及び事業税		756		1,099
法人税等調整額		39		△16
法人税等合計		796		1,083
当期純利益		2,072,625		2,143,066
前期繰越利益		465,489		480,262
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		2,538,115		2,623,329

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2020年11月1日　至 2021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
	出資総額	出資総額控除額		出資総額(純額)	当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	剰余金合計	
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計				
当期首残高	73,516,089	△538,565	△538,565	72,977,523	2,915,631	2,915,631	75,893,155
当期変動額							
剰余金の配当					△2,375,340	△2,375,340	△2,375,340
一時差異等調整引当額の戻入		74,800	74,800	74,800	△74,800	△74,800	–
当期純利益					2,072,625	2,072,625	2,072,625
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	–	74,800	74,800	74,800	△377,515	△377,515	△302,715
当期末残高	※1 73,516,089	△463,764	△463,764	73,052,324	2,538,115	2,538,115	75,590,440

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△464,758	△464,758	75,428,396
当期変動額			
剰余金の配当			△2,375,340
一時差異等調整引当額の戻入			–
当期純利益			2,072,625
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△15,349	△15,349	△15,349
当期変動額合計	△15,349	△15,349	△318,065
当期末残高	△480,108	△480,108	75,110,331

当期 (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				剰余金		投資主資本合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額(純額)	当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	剰余金合計	
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計				
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	△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

V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項　目	前期 (ご参考) 自　2020年11月 1 日 至　2021年 4 月30日	当期 自　2021年 5 月 1 日 至　2021年10月31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　2～64年 構築物　2～40年 機械及び装置　5～29年 工具、器具及び備品　2～15年 (2) 無形固定資産 自社利用のソフトウ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　2～64年 構築物　2～40年 機械及び装置　5～29年 工具、器具及び備品　2～15年 (2) 無形固定資産 自社利用のソフトウ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。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は47,151千円です。	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は該当ありません。 (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。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、資産の取得に係る控除対象外消費税額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信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、資産の取得に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得価額に算入しています。

[会計方針の変更に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2020年11月1日　至 2021年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (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。

V. 注記表

（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。

[会計上の見積りに関する注記]

前期 (ご参考) (自 2020年11月1日　至 2021年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (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。

[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4月30日)	当期 (2021年10月31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4月30日)	当期 (2021年10月31日)
コミットメントライン契約の総額	3,000,000	3,000,000
当期末借入残高	1,000,000	－
当期末未実行枠残高	2,000,000	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) (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
50,000	50,000

※4.　一時差異等調整引当額

前期 (ご参考) (自 2020年11月1日　至 2021年4月30日)

1　引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	491,890	538,565	－	74,800	463,764	デリバティブ取引の時価の変動

2　戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期 (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)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	491,890	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。

V. 注記表

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自　2020年11月１日 至　2021年４月30日		当期 自　2021年５月１日 至　2021年10月31日	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A．不動産賃貸事業収入		A．不動産賃貸事業収入	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	3,656,702	賃料収入	3,912,631
地代収入	35,992	地代収入	188,400
共益費収入	167,279	共益費収入	161,152
計	3,859,975	計	4,262,183
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	488,063	水道光熱費収入	582,390
その他賃貸収入	267,208	その他賃貸収入	269,207
計	755,272	計	851,598
不動産賃貸事業収入合計	4,615,247	不動産賃貸事業収入合計	5,113,781
B．不動産賃貸事業費用		B．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
外注委託費	373,583	外注委託費	369,829
水道光熱費	347,919	水道光熱費	462,215
公租公課	395,026	公租公課	398,204
修繕費	73,799	修繕費	61,149
減価償却費	601,650	減価償却費	609,599
固定資産除却損	24,519	その他賃貸事業費用	291,293
その他賃貸事業費用	317,533	不動産賃貸事業費用合計	2,192,292
不動産賃貸事業費用合計	2,134,032	C．不動産賃貸事業損益(A－B)	2,921,489
C．不動産賃貸事業損益(A－B)	2,481,214		
※2 不動産等売却益の内訳	(単位：千円)	－	
コンフォートホテル新山口			
不動産等売却収入	920,000		
不動産等売却原価	872,767		
その他売却費用	38,545		
不動産等売却益	8,686		
ヒルコート東新宿			
不動産等売却収入	4,380,000		
不動産等売却原価	4,019,556		
その他売却費用	72,533		
不動産等売却益	287,910		
日宝本町ビル			
不動産等売却収入	1,700,000		
不動産等売却原価	1,573,641		
その他売却費用	64,292		
不動産等売却益	62,066		
※3 固定資産圧縮損の内訳 固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより、新たに取得した有形固定資産の取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。	(単位：千円)	－	
信託建物	8,518		
合計	8,518		

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自　2020年11月１日 至　2021年４月30日		当期 自　2021年５月１日 至　2021年10月31日	
※1　発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1　発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	20,000,000口	発行可能投資口総口数	20,000,000口
発行済投資口の総口数	1,662,240口	発行済投資口の総口数	1,662,240口

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） 2021年4月30日		当期 2021年10月31日	
1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位：千円)	1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位：千円)
繰延税金資産		繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	7	未払事業税損金不算入額	23
繰延ヘッジ損益	151,042	繰延ヘッジ損益	110,763
繰延税金資産小計	151,049	繰延税金資産小計	110,787
評価性引当額	△151,042	評価性引当額	△110,763
繰延税金資産合計	7	繰延税金資産合計	23
繰延税金資産の純額	7	繰延税金資産の純額	23
2．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位：%)	2．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位：%)
法定実効税率	31.46	法定実効税率	31.46
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.45	支払分配金の損金算入額	△31.44
その他	0.03	その他	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05

V. 注記表

[金融商品に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2020年11月1日　至 2021年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)　金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2)　金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3)　金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
(1)　現金及び預金	3,379,883	3,379,883	－
(2)　信託現金及び信託預金	2,076,752	2,076,752	－
資産計	5,456,635	5,456,635	－
(3)　短期借入金	3,000,000	3,000,000	－
(4)　1年内返済予定の長期借入金	11,500,000	11,520,959	20,959
(5)　投資法人債	2,000,000	1,968,800	△31,200
(6)　長期借入金	62,200,000	62,260,061	60,061
負債計	78,700,000	78,749,821	49,821
(7)　デリバティブ取引 (※)	(480,108)	(480,108)	－

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

(注1)　金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1)　現金及び預金、(2)　信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3)　短期借入金
これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4)　1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金
これらは元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(5)　投資法人債
これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)	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	50,000,000	50,000,000	△480,108

(※1)　契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(※2)　時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

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

区　分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金(※)	143,311
信託預り敷金及び保証金(※)	5,270,387

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

(注3)　金銭債権の決算日 (2021年4月30日) 後の償還予定額　(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	3,379,883
信託現金及び信託預金	2,076,752
合　計	5,456,635

(注4)　投資法人債及び借入金の決算日 (2021年4月30日) 後の返済予定額　(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	3,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	－	2,000,000
長期借入金	11,500,000	7,000,000	20,000,000	8,500,000	8,500,000	18,200,000
合　計	14,500,000	7,000,000	20,000,000	8,500,000	8,500,000	20,200,000

V. 注記表

当期 (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)	－

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

(注1)　金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1)　1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

これらは元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(2)　投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。

(4)　デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)	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	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

[賃貸等不動産に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2020年11月1日　至 2021年4月30日)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
152,834,912	2,822,285	155,657,198	165,306,200

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

(注2)　当期増減額のうち、主な増加額は４物件の取得（9,319,115千円）、主な減少額は３物件の売却（6,465,965千円）及び減価償却費（600,900千円）です。

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

なお、賃貸等不動産に関する2021年4月期における損益は「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期 (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)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
155,657,198	△169,172	155,488,025	165,350,600

V. 注記表

(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。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2020年11月1日　至 2021年4月30日)

属　性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科　目	期末残高(千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	短期借入金の借入	2,000,000	短期借入金	2,000,000
				長期借入金の借入	－	長期借入金	14,500,000
				支払利息	41,932	未払費用	243

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期 (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)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	短期借入金の返済	2,000,000	短期借入金	－
				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。

[1口当たり情報に関する注記]

前期 (ご参考) 自　2020年11月 1 日 至　2021年 4 月30日		当期 自　2021年 5 月 1 日 至　2021年10月31日	
1口当たり純資産額	45,186円	1口当たり純資産額	45,305円
1口当たり当期純利益	1,246円	1口当たり当期純利益	1,289円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数（1,662,240口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数（1,662,240口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注1) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (ご参考) 自　2020年11月 1 日 至　2021年 4 月30日		当期 自　2021年 5 月 1 日 至　2021年10月31日	
当期純利益 (千円)	2,072,625	当期純利益 (千円)	2,143,066
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	－	普通投資主に帰属しない金額 (千円)	－
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,072,625	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,143,066
期中平均投資口数 (口)	1,662,240	期中平均投資口数 (口)	1,662,240

[重要な後発事象に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2020年11月1日　至 2021年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (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）
発行口数　：104,000口
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
発行口数　：5,200口
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口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口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。

[収益認識に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2020年11月1日　至 2021年4月30日)

該当事項はありません。

当期（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。

Ⅴ. 注記表

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

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 自　2020年11月１日 至　2021年４月30日	当期 自　2021年５月１日 至　2021年10月31日
	金額（円）	金額（円）
Ⅰ　当期未処分利益	2,538,115,885	2,623,329,217
Ⅱ　利益超過分配金加算額	14,960,160	－
うち一時差異等調整引当額	14,960,160	－
Ⅲ　出資総額組入額	－	127,992,480
うち一時差異等調整引当額戻入額	－	127,992,480
Ⅳ　分配金の額	2,072,813,280	2,142,627,360
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,247)	(1,289)
うち利益分配金	2,057,853,120	2,142,627,360
(うち1口当たり利益分配金)	(1,238)	(1,289)
うち一時差異等調整引当額	14,960,160	－
(うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの))	(9)	(－)
Ⅴ　次期繰越利益	480,262,765	352,709,377

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第１項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第１項に定める利益の全額である2,057,853,120円を利益分配金として分配することとしました。 また、本投資法人の規約第36条第２項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失の当期変動額15,349,964円に相当する額として、投資口１口当たりの利益超過分配金が１円未満となる端数部分を除き算定される14,960,160円を、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号に定めるものをいいます。）に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は2,072,813,280円としています。	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2,142,627,360円を分配することとしました。

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

２０２１年１２月１３日

投　資　法　人　み　ら　い

役　員　会　御　中

EY新日本有限責任監査法人

東　京　事　務　所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　金子秀嗣

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　井上裕人

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第１３０条の規定に基づき、投資法人みらいの２０２１年５月１日から２０２１年１０月３１日までの第１１期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以　上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前期 自　2020年11月１日 至　2021年４月30日	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		
税引前当期純利益	2,073,422	2,144,149
減価償却費	602,903	610,859
投資法人債発行費償却	1,258	1,607
受取利息	△25	△22
支払利息	203,770	212,392
固定資産除却損	24,519	－
固定資産圧縮損	8,518	－
営業未収入金の増減額 (△は増加)	9,298	△110,073
前払費用の増減額 (△は増加)	△574	1,574
未収消費税等の増減額 (△は増加)	－	△57,176
営業未払金の増減額 (△は減少)	△26,639	11,423
未払金の増減額 (△は減少)	△19,819	24,998
未払消費税等の増減額 (△は減少)	134,880	△314,647
前受金の増減額 (△は減少)	△54,638	26,510
長期前払費用の増減額 (△は増加)	55,604	54,513
信託有形固定資産の売却による減少額	6,465,965	－
その他	1,731	△5,958
小　計	9,480,174	2,600,151
利息の受取額	25	22
利息の支払額	△204,754	△208,138
法人税等の支払額	△1,495	△755
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,273,949	2,391,279
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△4,655,736	△12,351
信託有形固定資産の取得による支出	△5,379,991	△650,724
預り敷金及び保証金の受入による収入	143,311	6,798
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△370,109	△278,365
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	173,511	58,053
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	△7,102	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,096,118	△876,589
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,500,000	－
短期借入金の返済による支出	△500,000	△3,000,000
長期借入れによる収入	1,500,000	1,500,000
長期借入金の返済による支出	△1,500,000	△1,500,000
投資法人債の発行による収入	－	2,975,530
分配金の支払額	△2,374,306	△2,072,850
財務活動によるキャッシュ・フロー	625,693	△2,097,319
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△196,475	△582,630
現金及び現金同等物の期首残高	5,471,011	5,274,535
現金及び現金同等物の期末残高	※1　5,274,535	※1　4,691,905

[重要な会計方針に係る事項関係] (参考情報)

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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

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

(単位：千円)

	前期 自　2020年11月１日 至　2021年４月30日	当期 自　2021年５月１日 至　2021年10月31日
現金及び預金	3,379,883	2,542,119
信託現金及び信託預金	2,076,752	2,331,887
使途制限付信託預金 (注)	△182,099	△182,100
現金及び現金同等物	5,274,535	4,691,905

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

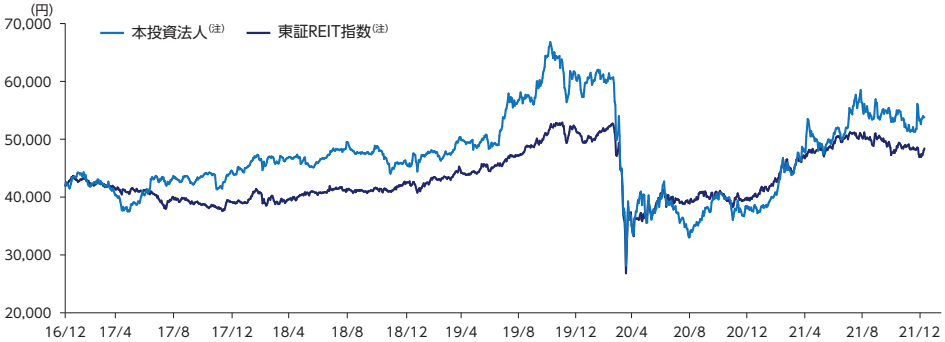
投資主インフォメーション

IRカレンダー

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

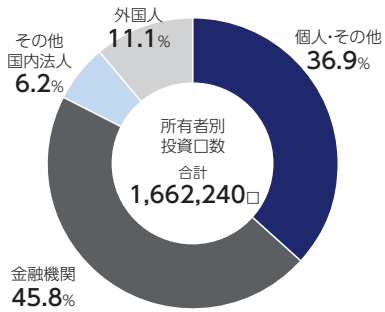
10月	11月	12月	1月	2月	3月
決算月		10月期 決算発表	10月期 分配金 支払開始		
10月31日		12月中旬	1月中旬		

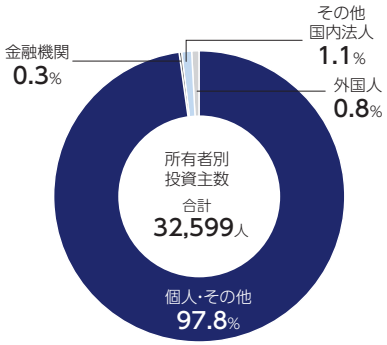
投資口価格の推移



(注) 2021年12月9日時点。東証REIT指数は本投資法人の新規上場時(2016年12月16日)の終値をベースに相対値を算出したものです。

投資主の状況





投資主メモ

決算期日	毎年4月末日・10月末日
投資主総会	原則として2年に1回開催
同議決権行使投資主確定日	投資主総会直前の決算期日 (ただし、必要があるときは、あらかじめ公告して定められた日)
分配金支払確定基準日	毎年4月末日・10月末日
投資主名簿管理人及び 特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
連絡先	〒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記録し、税務署へ提出いたします。

支払調書	分配金に関する支払調書※

※正式名称：配当、剰余金の分配、金銭の分配及び基金利息の支払調書

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

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