

2023年10月期 決算短信 (REIT)

2023年12月15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1月26日 分配金支払開始予定日 2024年1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. 2023年10月期の運用、資産の状況 (2023年5月1日～2023年10月31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	%
2023年10月期	5,744	△9.0	2,467	△12.5	2,160	△14.3	2,153	△12.0
2023年4月期	6,308	11.3	2,820	8.0	2,521	8.5	2,447	5.3

	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	%	%	%
2023年10月期	1,215	2.7	1.2	37.6
2023年4月期	1,381	3.0	1.5	40.0

(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4月期 1,771,440口、2023年10月期 1,771,440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	%	%
2023年10月期	1,215	2,152	-	-	100.0	2.6
2023年4月期	1,305	2,311	-	-	94.4	2.9

(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
2023年10月期	174,746	81,393	46.6	45,947
2023年4月期	174,479	81,077	46.5	45,769

(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
2023年10月期	2,923	△671	△2,314	5,460
2023年4月期	9,851	△10,456	△825	5,522

2. 2024年4月期の運用状況の予想（2023年11月1日～2024年4月30日）及び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）

(%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4月期	5,861	2.0	2,510	1.8	2,114	△2.1	2,113	△1.9	1,150	—
2024年10月期	6,038	3.0	2,626	4.6	2,261	6.9	2,260	6.9	1,185	—

(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 1,108円

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

※ 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)

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

② 期末自己投資口数

2023年10月期	—口	2023年4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、27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6ページ「2024年4月期及び2024年10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	5
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 重要な会計上の見積りに関する注記	16
(9) 財務諸表に関する注記事項	17
(10) 発行済投資口の総口数の増減	28
3. 参考情報	29
(1) 投資状況	29
(2) 投資資産	30

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）。当期末現在において、発行済投資口の総口数は1,771,440口、保有物件は38物件（取得価格合計166,260百万円）となっています。

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

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

B. 運用環境と運用実績

世界経済全体の回復ペースは鈍化したものの、国内の企業収益は全体として高水準で推移しており、個人消費も物価上昇の影響を受けつつも着実に増加する等、当期の日本経済は緩やかな回復が見られました。本投資法人の運用においては、政府の全国旅行支援終了後もインバウンド効果等によりホテル分野で回復基調が継続したほか、エネルギー価格の落ち着きによって水道光熱収支が改善する結果となりました。商業施設分野でもコロナ禍からの回復傾向が継続しており、奈良の複合商業施設であるミ・ナーラでは、新たに開業した体験型施設が好調なスタートを見せた結果、2023年8月には開業以来最高の月間賃料を達成しています。オフィス賃貸市場においては、首都圏を中心に出勤率を高める動きが見られており、東京圏の大規模オフィスでは前期に上げた稼働率が横這いで推移しました。

以上の結果、当期末現在における運用資産は38物件、取得価格の合計は166,260百万円、総賃貸可能面積は377,008.13㎡、稼働率は98.5%となりました。

C. 資金調達の詳細

本投資法人は、当期において、2023年6月19日に長期借入金1,500百万円の資金の借入を行い、同日付でコミットメントラインに基づく短期借入金1,500百万円を返済しました。また、2023年10月31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。当期末時点の借入金及び投資法人債の残高は85,500百万円（うち、1年内返済予定の長期借入金18,000百万円、長期借入金61,300百万円、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. 業績及び分配の詳細

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5,744百万円、営業利益2,467百万円、経常利益2,160百万円、当期純利益2,153百万円を計上しました。

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、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。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1,215円となりました。

②次期の見通し

A. 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物価上昇等の影響を踏まえて稼働率の維持・向上を優先した慎重な運用が求められる局面が続くと考えていますが、出社の重要性を再評価してオフィスに回帰する動きが顕在化しており、直近では首都圏の空室率も低下傾向にあります。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、商業施設については顕在化しつつあるリニューアル効果を反映しつつも、物価上昇によるコスト増加の影響も見据えて比較的保守的な予測に基づく対応を継続する方針です。一方、ホテルについては政府の全国旅行支援終了後も変動賃料が継続的に発生する状況となっており、新型コロナ発生前の水準を上回る回復に向けて2023年11月以降も成長ドライバーとしての役割が期待されます。

本投資法人の有利子負債調達は、これまでほぼ全て長期化・固定化を行っていましたが、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することとしました。今後は固定化比率を一定水準に維持しながら、長期的なコスト上昇リスクをコントロールしつつ健全な財務運営を継続する方針です。

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高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、「賢守共攻」をテーマに本投資法人の成長に資する施策を推進する予定です。

③決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

2023年11月14日及び2023年11月21日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2023年11月28日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。この結果、出資総額は83,800,173千円、発行済投資口の総口数は1,900,940口となっています。また、第三者割当による新投資口の発行については2023年12月26日が払込期日となっています。当該第三者割当において割当口数の全口数につき申込み及び払込みが行われた場合、出資総額は84,066,212千円、発行済投資口の総口数は1,907,440口となる予定です。

公募による新投資口の発行（一般募集）

発行口数	129,500口
発行価格	1口当たり 42,363円
発行価格の総額	5,486,008,500円
発行価額	1口当たり 40,929円
発行価額の総額	5,300,305,500円
払込期日	2023年11月28日
分配金起算日	2023年11月1日

第三者割当による新投資口の発行

発行口数	6,500口
発行価額	1口当たり 40,929円
発行価額の総額	266,038,500円
払込期日	2023年12月26日
分配金起算日	2023年11月1日
割当先	野村証券株式会社

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とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

調達資金の使途

一般募集による新投資口発行の手取り金は、「MIテラス浜松」、「くれたけインプレミアム名古屋納屋橋」、「ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄」及び「ホテル呉竹荘広島大手町」の取得資金の一部に充当しました。第三者割当による新投資口発行の手取り金については、手元資金とし、「MIキューブ心齋橋」を含む将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当します。

（参考情報）

資産の取得

本投資法人は、当期末（2023年10月31日）後、以下の資産を取得済又は取得する予定です。

A. 取得済資産

物件名称	MIテラス浜松
所在地（住居表示）	静岡県浜松市中区伝馬町312番32
取得日	2023年12月1日
取得先	非開示（注1）
取得価格	2,603百万円（注2）

（注1）取得先の同意が得られていないため、やむを得ない事情により「非開示」としています。

（注2）売買契約書に記載された売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに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	くれたけインプレミアム名古屋納屋橋
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目2番12号
取得日	2023年12月1日
取得先	JR西日本不動産開発株式会社
取得価格	2,470百万円（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	ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区栄三丁目12番23号2
取得日	2023年12月1日
取得先	JR西日本不動産開発株式会社
取得価格	1,700百万円（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	ホテル呉竹荘広島大手町
所在地（住居表示）	広島県広島市中区大手町三丁目7番3号
取得日	2023年12月1日
取得先	JR西日本不動産開発株式会社
取得価格	2,540百万円（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。

B. 取得予定資産

物件名称	MIキューブ心齋橋（注1）
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一丁目1番16号
契約締結日	2023年11月14日
取得予定日	2024年3月1日（注2）
取得先	非開示（注3）
取得予定価格	2,644百万円（注4）

（注1）本日時点の物件名称は「メリディアン心齋橋」ですが、本投資法人の取得時に「MIキューブ心齋橋」に変更予定です。

（注2）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は決済・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、本投資法人又は取得先による売買契約上の重大な違反があった場合には、その相手方が相当の期間を定めて催告の上売買契約を解除し、本件売買代金の20%相当額を上限として損害賠償請求をすることができるものとされています。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「MIキューブ心齋橋」に係るフ

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3） 取得先の同意が得られていないため、やむを得ない事情により「非開示」としています。

（注4） 売買契約書に記載された売買代金額を記載しています。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、売買契約締結日以降引渡日（2024年3月1日予定）までの間に、価格等に影響を与える運用状況の大幅な変更が生じた場合、互いに誠意をもって協議するとの合意がされています。

（2）投資リスク

最近の有価証券届出書（2023年11月14日提出）における「投資リスク」をご参照ください。

2024年4月期及び2024年10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4月期：2023年11月1日～2024年4月30日（182日） 2024年10月期：2024年5月1日～2024年10月31日（184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42物件）（以下「運用資産」といいます。）に加え、2024年3月1日に取得予定の「MIキューブ心斎橋」を取得することを前提としています。取得予定資産の詳細につきましては、2023年11月14日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関するお知らせ（「MIテラス浜松」等5物件）」をご参照ください。 当該取得予定資産の取得を除き、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1,900,940口に、第三者割当による新投資口の発行口数6,500口を加えた1,907,440口を前提としています。 第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である6,500口すべてが発行されることを前提としています。 2024年10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89,000百万円のうち、2024年4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4,500百万円及び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。 取得予定資産の取得資金に充当するため、2024年3月1日に長期借入金2,500百万円及び短期借入金400百万円を借り入れることを前提としています。当該長期借入金の詳細につきましては、2023年11月14日付「資金の借入（グリーンローンを含む）に関するお知らせ」をご参照ください。 2024年4月期末時点及び2024年10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4月期末及び2024年10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。また、取得予定資産の賃貸事業収益については、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた賃貸借契約の動向に関する情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約、不動産賃貸市場動向等（空室率及び賃料水準等）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4月期に75百万円、2024年10月期に92百万円の変動賃料が発生することを前提としています。

項目	前提条件																					
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。なお、2024年4月期の取得資産及び取得予定資産について取得原価に算入する固都税等の総額は13百万円の見込みです。 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" data-bbox="411 663 1241 887"> <thead> <tr> <th></th> <th>2024年4月期</th> <th>2024年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>406百万円</td> <td>398百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>606百万円</td> <td>686百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>463百万円</td> <td>497百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>186百万円</td> <td>108百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>353百万円</td> <td>312百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>770百万円</td> <td>802百万円</td> </tr> </tbody> </table> 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4月期に564百万円、2024年10月期に607百万円を見込んでいます。 		2024年4月期	2024年10月期	外注委託費：	406百万円	398百万円	水道光熱費：	606百万円	686百万円	公租公課：	463百万円	497百万円	修繕費：	186百万円	108百万円	その他賃貸事業費用：	353百万円	312百万円	減価償却費：	770百万円	802百万円
	2024年4月期	2024年10月期																				
外注委託費：	406百万円	398百万円																				
水道光熱費：	606百万円	686百万円																				
公租公課：	463百万円	497百万円																				
修繕費：	186百万円	108百万円																				
その他賃貸事業費用：	353百万円	312百万円																				
減価償却費：	770百万円	802百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 投資口交付費を除く営業外費用（支払利息その他借入関連費用）として、2024年4月期に370百万円、2024年10月期に365百万円を見込んでいます。 2023年11月13日に開催された本投資法人役員会で決議した新投資口の発行に係る一時的な費用として、2024年4月期に26百万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。 2024年4月期は、予想当期純利益2,113百万円に内部留保の取崩予定額80百万円を加算した総額2,193百万円（1口当たり1,150円）を分配することを前提としています。取崩予定額を控除した分配後の内部留保は56百万円となる見込みです。 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4月期及び2024年10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。 																					
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 2024年4月期及び2024年10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4月30日)	当期 (2023年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,040,495	2,999,870
信託現金及び信託預金	2,663,616	2,642,403
営業未収入金	287,999	255,782
前払費用	151,367	138,460
未収還付法人税等	-	3
その他	8,414	21
流動資産合計	6,151,893	6,036,541
固定資産		
有形固定資産		
建物	477,586	494,930
減価償却累計額	△29,177	△37,401
建物（純額）	448,409	457,528
構築物	564	564
減価償却累計額	△440	△534
構築物（純額）	124	30
機械及び装置	4,770	4,770
減価償却累計額	△516	△755
機械及び装置（純額）	4,253	4,014
工具、器具及び備品	-	288
減価償却累計額	-	△24
工具、器具及び備品（純額）	-	263
土地	4,235,946	4,235,946
信託建物	※1 38,577,033	※1 39,163,201
減価償却累計額	△6,162,729	△6,815,786
信託建物（純額）	32,414,304	32,347,414
信託構築物	259,388	260,160
減価償却累計額	△68,693	△74,303
信託構築物（純額）	190,695	185,857
信託機械及び装置	232,397	259,599
減価償却累計額	△85,174	△93,681
信託機械及び装置（純額）	147,222	165,918
信託工具、器具及び備品	※1 358,897	※1 400,846
減価償却累計額	△116,743	△147,650
信託工具、器具及び備品（純額）	242,154	253,196
信託土地	130,149,310	130,149,310
有形固定資産合計	167,832,421	167,799,480
無形固定資産		
ソフトウェア	14,018	11,208
その他	231	231
無形固定資産合計	14,249	11,439
投資その他の資産		
長期前払費用	228,864	182,918
繰延税金資産	6,597	-
差入保証金	11,006	11,006
その他	186,038	659,927
投資その他の資産合計	432,506	853,851
固定資産合計	168,279,178	168,664,772
繰延資産		
投資法人債発行費	48,260	45,270
繰延資産合計	48,260	45,270
資産合計	174,479,332	174,746,584

(単位：千円)

	前期 (2023年4月30日)	当期 (2023年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	781,916	739,858
未払分配金	10,766	8,517
短期借入金	1,500,000	-
1年内返済予定の長期借入金	20,000,000	18,000,000
未払金	541,912	551,975
未払費用	3,740	1,311
未払法人税等	80,303	605
未払消費税等	59,494	81,355
前受金	687,371	698,930
預り金	3,218	698
その他	2,850	5,404
流動負債合計	23,671,574	20,088,656
固定負債		
投資法人債	6,200,000	6,200,000
長期借入金	57,800,000	61,300,000
預り敷金及び保証金	147,499	147,499
信託預り敷金及び保証金	5,520,440	5,499,837
その他	61,842	117,168
固定負債合計	69,729,782	73,264,506
負債合計	93,401,357	93,353,162
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	78,499,868	78,499,868
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,448,202	2,289,760
剰余金合計	2,448,202	2,289,760
投資主資本合計	80,948,070	80,789,628
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	129,904	603,792
評価・換算差額等合計	129,904	603,792
純資産合計	※3 81,077,975	※3 81,393,421
負債純資産合計	174,479,332	174,746,584

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2022年11月1日 至 2023年4月30日	自	2023年5月1日 至 2023年10月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 4,652,516		※1 4,740,629
その他貸貸事業収入		※1 1,028,489		※1 1,003,523
不動産等売却益		※2 627,957		-
営業収益合計		6,308,963		5,744,152
営業費用				
貸貸事業費用		※1 2,687,067		※1 2,702,512
不動産等売却損		※3 214,665		-
資産運用報酬		466,526		472,932
資産保管手数料		9,291		9,499
一般事務委託手数料		19,294		23,034
役員報酬		3,676		3,676
その他営業費用		88,439		64,801
営業費用合計		3,488,961		3,276,457
営業利益		2,820,002		2,467,695
営業外収益				
受取利息		25		25
未払分配金除斥益		1,030		957
営業外収益合計		1,055		982
営業外費用				
支払利息		220,462		231,086
投資法人債利息		23,300		23,300
投資法人債発行費償却		2,990		2,990
融資関連費用		49,836		50,811
その他		3,000		-
営業外費用合計		299,590		308,188
経常利益		2,521,467		2,160,489
税引前当期純利益		2,521,467		2,160,489
法人税、住民税及び事業税		80,307		605
法人税等調整額		△6,597		6,597
法人税等合計		73,710		7,202
当期純利益		2,447,757		2,153,286
前期繰越利益		445		136,473
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,448,202		2,289,760

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本			
	出資総額			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)
一時差異等調整引当額		出資総額控除額合計		
当期首残高	78,499,868	△1,771	△1,771	78,498,097
当期変動額				
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額の戻入		1,771	1,771	1,771
当期純利益				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)				
当期変動額合計	-	1,771	1,771	1,771
当期末残高	※1 78,499,868	-	-	78,499,868

(単位: 千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	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	2,328,117	2,328,117	80,826,214	201,852	201,852	81,028,066
当期変動額						
剰余金の配当	△2,325,900	△2,325,900	△2,325,900			△2,325,900
一時差異等調整引当額の戻入	△1,771	△1,771	-			-
当期純利益	2,447,757	2,447,757	2,447,757			2,447,757
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)				△71,947	△71,947	△71,947
当期変動額合計	120,085	120,085	121,856	△71,947	△71,947	49,908
当期末残高	2,448,202	2,448,202	80,948,070	129,904	129,904	81,077,975

当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本			投資主資本合計
	出資総額	剰余金		
		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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日	当期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日
I 当期末処分利益	2,448,202,434	2,289,760,022
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,311,729,200 (1,305)	2,152,299,600 (1,215)
III 次期繰越利益	136,473,234	137,460,422
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、不動産等売却損益413,292,461円が発生したことを考慮して、将来の1口当たり分配金の安定化のため136,473,234円を内部留保し、当期末処分利益から内部留保相当額を控除した全額である2,311,729,200円を利益分配金として分配することとしました。</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、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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2022年11月1日 至 2023年4月30日	自	2023年5月1日 至 2023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		2,521,467		2,160,489
減価償却費		682,796		709,471
投資法人債発行費償却		2,990		2,990
受取利息		△25		△25
支払利息		243,762		254,386
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△28,178		32,217
前払費用の増減額 (△は増加)		△5,785		12,907
営業未払金の増減額 (△は減少)		42,759		△8,625
未払金の増減額 (△は減少)		△6,722		10,063
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△203,173		21,860
前受金の増減額 (△は減少)		20,295		11,559
長期前払費用の増減額 (△は増加)		13,166		45,946
信託有形固定資産の売却による減少額		6,818,443		-
その他		△8,692		7,706
小計		10,093,103		3,260,948
利息の受取額		25		25
利息の支払額		△241,179		△256,815
法人税等の支払額		△605		△80,307
営業活動によるキャッシュ・フロー		9,851,344		2,923,850
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		△29,483		△26,811
信託有形固定資産の取得による支出		△10,539,241		△623,921
預り敷金及び保証金の受入による収入		4,261		-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△371,903		△115,036
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		482,044		94,433
使途制限付信託預金の預入による支出		△0		△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		△1,805		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△10,456,128		△671,233
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		1,500,000		-
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		7,000,000		5,000,000
長期借入金の返済による支出		△7,000,000		△3,500,000
分配金の支払額		△2,325,609		△2,313,021
その他の支出		△219		△1,331
財務活動によるキャッシュ・フロー		△825,828		△2,314,352
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△1,430,613		△61,735
現金及び現金同等物の期首残高		6,952,622		5,522,009
現金及び現金同等物の期末残高		※1 5,522,009		※1 5,460,273

（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。 <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～40年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>5～29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> </p> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) リース資産 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産 自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しています。</p> <p>(4) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～64年	構築物	2～40年	機械及び装置	5～29年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～64年								
構築物	2～40年								
機械及び装置	5～29年								
工具、器具及び備品	2～15年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>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>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22,133千円、当期において該当ありません。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p> <p>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>								

<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) 重要な会計上の見積りに関する注記
該当事項はありません。

(9) 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4月30日)	当期 (2023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 (2023年4月30日)	当期 (2023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	1,500,000	—
当期末未実行枠残高	1,500,000	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 (2023年4月30日)	当期 (2023年10月31日)
50,000	50,000

4 一時差異等調整引当額

前期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

1 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
繰延ヘッジ 損益	金利スワップ 評価損の発生	491,890	1,771	—	1,771	—	デリバティブ取引 の時価の変動

2 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れています。

当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

該当事項はありません。

[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 2022年11月1日 至 2023年4月30日		自 2023年5月1日 至 2023年10月31日	
A. 不動産賃貸事業収入				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,222,248		4,305,666	
地代収入	249,044		249,044	
共益費収入	181,223	4,652,516	185,917	4,740,629
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	740,350		746,253	
その他賃貸収入	288,138	1,028,489	257,269	1,003,523
不動産賃貸事業収入合計		5,681,005		5,744,152
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	389,311		391,723	
水道光熱費	671,973		681,291	
公租公課	440,191		452,865	
修繕費	216,701		127,289	
減価償却費	681,819		708,494	
その他賃貸事業費用	287,069		340,848	
不動産賃貸事業費用合計		2,687,067		2,702,512
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		2,993,938		3,041,640

※2 不動産等売却益の内訳

前期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

(単位：千円)

オリコ博多駅南ビル（準共有持分50%）

不動産等売却収入	1,000,000
不動産等売却原価	874,518
その他売却費用	10,374
不動産等売却益	115,107

マイスクエアビル

不動産等売却収入	3,600,000
不動産等売却原価	2,940,780
その他売却費用	146,369
不動産等売却益	512,850

当期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

該当事項はありません。

※3 不動産等売却損の内訳

前期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

（単位：千円）

MEGAドン・キホーテ和泉中央店	
不動産等売却収入	2,830,000
不動産等売却原価	3,003,144
その他売却費用	41,521
不動産等売却損	214,665

当期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

該当事項はありません。

[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 2022年11月1日 至 2023年4月30日	当期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31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	1,771,440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 2022年11月1日 至 2023年4月30日	当期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日
現金及び預金	3,040,495	2,999,870
信託現金及び信託預金	2,663,616	2,642,403
使途制限付信託預金（注）	△182,102	△182,000
現金及び現金同等物	5,522,009	5,460,273

（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4月30日	当期 2023年10月31日
未経過リース料		
1年内	4,114,386	3,948,382
1年超	27,817,352	31,370,345
合計	31,931,739	35,318,727

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

(単位：千円)

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

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	—

(※) 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4月30日）後の返済予定額

(単位：千円)

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

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

[有価証券に関する注記]

前期（2023年4月30日）

該当事項はありません。

当期（2023年10月31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4月30日）

- 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。
- 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	63,100,000	49,600,000	129,904	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当期（2023年10月31日）

- 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。
- 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。）

[退職給付に関する注記]

前期（2023年4月30日）

該当事項はありません。

当期（2023年10月31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4月30日	当期 2023年10月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	6,597	-
繰延ヘッジ損益	-	-
繰延税金資産小計	6,597	-
評価性引当額	-	-
繰延税金資産合計	6,597	-
繰延税金資産の純額	6,597	-

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

(単位：%)

	前期 2023年4月30日	当期 2023年10月31日
法定実効税率	34.59	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.71	△31.15
その他	0.05	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.92	0.33

[持分法損益等に関する注記]

前期 (2023年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (2023年10月31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 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	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)	638,486 (注3)	未払金	513,178

(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、物件譲渡に係る報酬74,300千円及び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97,660千円が含まれています。

当期（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。

[資産除去債務に関する注記]

前期（2023年4月30日）

該当事項はありません。

当期（2023年10月31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	当期
	自 2022年11月1日 至 2023年4月30日	自 2023年5月1日 至 2023年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高（千円）	164,673,833	167,832,421
期中増減額（千円）	3,158,588	△32,940
期末残高（千円）	167,832,421	167,799,480
期末時価（千円）	181,861,400	182,547,000

(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4物件の取得（9,976,947千円）によるものであり、主な減少理由は3物件の売却（6,818,443千円）及び減価償却費（680,167千円）の計上によるものです。当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。

(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 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

（単位：千円）

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

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

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

当期（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。

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 2022年11月1日 至 2023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。

当期（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。

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日	当期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	125,750千円	143,415千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	143,415千円	123,776千円
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 2022年11月1日 至 2023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。

当期（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。

[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 2022年11月1日 至 2023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。

当期（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。

2. 関連情報

前期（自 2022年11月1日 至 2023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。

当期（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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2022年11月1日 至 2023年4月30日	自 2023年5月1日 至 2023年10月31日
1口当たり純資産額	45,769円	45,947円
1口当たり当期純利益	1,381円	1,215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	当期
	自 2022年11月1日 至 2023年4月30日	自 2023年5月1日 至 2023年10月31日
当期純利益（千円）	2,447,757	2,153,286
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）	2,447,757	2,153,286
期中平均投資口数（口）	1,771,440	1,771,440

[重要な後発事象に関する注記]

新投資口の発行

2023年11月14日及び2023年11月21日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2023年11月28日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。この結果、出資総額は83,800,173千円、発行済投資口の総口数は1,900,940口となっています。また、第三者割当による新投資口の発行については2023年12月26日が払込期日となっています。当該第三者割当において割当口数の全口数につき申込み及び払込みが行われた場合、出資総額は84,066,212千円、発行済投資口の総口数は1,907,440口となる予定です。

公募による新投資口の発行（一般募集）

発行口数	129,500口
発行価格	1口当たり 42,363円
発行価格の総額	5,486,008,500円
発行価額	1口当たり 40,929円
発行価額の総額	5,300,305,500円
払込期日	2023年11月28日
分配金起算日	2023年11月1日

第三者割当による新投資口の発行

発行口数	6,500口
発行価額	1口当たり 40,929円
発行価額の総額	266,038,500円
払込期日	2023年12月26日
分配金起算日	2023年11月1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とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

調達資金の使途

一般募集による新投資口発行の手取り金は、「MIテラス浜松」、「くれたけインプレミアム名古屋納屋橋」、「ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄」及び「ホテル呉竹荘広島大手町」の取得資金の一部に充当しました。第三者割当による新投資口発行の手取り金については、手元資金とし、「MIキューブ心斎橋」を含む将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当します。

(10) 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	
2018年11月1日	公募増資	53,500	392,710	8,965,583	68,622,077	(注2)
2018年11月27日	第三者割当増資	2,700	395,410	452,468	69,074,546	(注3)
2019年5月1日	投資口分割	1,186,230	1,581,640	—	69,074,546	(注4)
2019年12月24日	公募増資	76,500	1,658,140	4,215,609	73,290,155	(注5)
2020年1月21日	第三者割当増資	4,100	1,662,240	225,934	73,516,089	(注6)
2021年12月24日	公募増資	104,000	1,766,240	4,746,456	78,262,545	(注7)
2022年1月25日	第三者割当増資	5,200	1,771,440	237,322	78,499,868	(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	第14期 2023年4月30日現在		第15期 2023年10月31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	2,264	1.3	2,274	1.3
	インダストリアル	2,423	1.4	2,423	1.4
	不動産 合計	4,688	2.7	4,697	2.7
信託 不動産	オフィス	86,232	49.4	86,254	49.4
	商業施設	35,562	20.4	35,634	20.4
	ホテル	25,783	14.8	25,718	14.7
	居住施設	2,308	1.3	2,300	1.3
	インダストリアル	9,136	5.2	9,084	5.2
	教育施設	4,118	2.4	4,109	2.4
	信託不動産 合計	163,143	93.5	163,101	93.3
預金・その他の資産		6,646	3.8	6,947	4.0
資産総額計		174,479	100.0	174,746	100.0

	第14期 2023年4月30日現在		第15期 2023年10月31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	93,401	53.5	93,353	53.4
純資産総額	81,077	46.5	81,393	46.6

(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	オフィス	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	19,987	22,253	12.2
			川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182	23,847	25,000	13.9
			新宿イーストサイドスクエア（注4）	東京都新宿区	10,000	9,672	10,900	6.0
			東京フロントテラス（注4）	東京都品川区	10,592	11,024	10,692	6.4
		中規模	MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋	8,886	8,872	10,800	5.3
			広島鯉城通りビル	広島県広島市	2,250	2,350	2,520	1.4
			BizMiIX淀屋橋	大阪府大阪市	2,041	1,987	2,210	1.2
			TCAビル	大阪府大阪市	2,120	2,274	2,270	1.3
			愛媛ビル・広島	広島県広島市	2,780	2,878	3,030	1.7
			MIテラス仙台広瀬通り	宮城県仙台市	2,022	2,037	2,320	1.2
			MIテラス北上野	東京都台東区	3,557	3,597	4,070	2.1
	オフィス小計（11物件）				87,719	88,528	96,066	52.8
	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	3,363	5,560	1.9
			THINGS青山	東京都港区	2,912	2,942	3,330	1.8
			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	0.8
			MIキューブ町田イースト	東京都町田市	1,977	1,999	2,250	1.2
		地域密着型	イオン葛西店（注4）	東京都江戸川区	9,420	9,620	9,540	5.7
			カインズモール彦根（底地）	滋賀県彦根市	3,598	3,675	4,290	2.2
			マックスバリュ高取店（底地）	広島県広島市	950	987	1,050	0.6
			ツルミフーガ1（注4）	神奈川県横浜市	5,300	5,491	5,770	3.2
			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（9物件）				29,767	30,558	34,440	17.9
	ホテル	パジエット型	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2,108	2,128	2,330	1.3
			ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2,042	1,842	2,210	1.2
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,280	1,213	1,650	0.8
			スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	1,260	1,232	1,590	0.8
			スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	1,123	1,045	1,330	0.7
			スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	1,030	1,001	1,300	0.6
			EN HOTEL Ise	三重県伊勢市	1,800	1,985	1,910	1.1
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	820	768	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	3,770	4,190	2.2
			スマイルホテル那覇シティリゾート	沖縄県那覇市	4,000	4,014	4,090	2.4
			スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市	3,800	3,765	3,710	2.3
スマイルホテル名古屋栄			愛知県名古屋市	2,950	2,949	2,960	1.8	
ホテル小計（12物件）				25,933	25,718	28,091	15.6	
居住施設	フィール城北	静岡県浜松市	2,210	2,300	2,510	1.3		
コアアセット中計（33物件）				145,629	147,105	161,107	87.6	

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)
グロースアセット	商業施設	地域密着型	ミ・ナアラ	奈良県奈良市	4,944	5,076	3,780	3.0
	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	7,570	9,150	4.8
			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	2,560	1.4
			横浜大黒町整備工場（底地）	神奈川県横浜市	1,490	1,514	1,590	0.9
	教育施設		東京衛生学園専門学校	東京都大田区	3,900	4,109	4,360	2.3
ポートフォリオ合計（38物件）					166,260	167,799	182,547	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、2023年10月31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。

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)	
コア アセット	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	708,154	1,066,226	20,288.87	22,205.78	91.4
			川崎テックセンター	1988年2月22日	999,673	654,434	22,737.07	22,737.07	100.0
			新宿イーストサイドスクエア	2012年3月26日	258,131	416,303	5,774.45	5,774.45	100.0
			東京フロントテラス	1992年6月1日	281,583	486,819	9,142.97	9,720.89	94.1
		中規模	MIテラス名古屋伏見	1993年2月19日	311,038	394,659	11,625.38	11,625.38	100.0
			広島鯉城通りビル	1993年5月21日	86,750	90,066	3,611.85	3,611.85	100.0
			BizMix淀屋橋	2017年1月26日	55,308	11,517	855.43	1,005.20	85.1
			TCAビル	1994年2月10日	73,221	47,499	3,212.81	3,212.81	100.0
			愛媛ビル・広島	1991年7月29日	101,595	166,874	4,700.45	4,700.45	100.0
			MIテラス仙台広瀬通り	1991年7月29日	78,457	110,108	3,503.90	3,804.07	92.1
			MIテラス北上野	1992年5月21日	96,722	134,457	3,551.61	3,551.61	100.0
	オフィス小計（11物件）				3,050,636	3,578,967	89,004.79	91,949.56	96.8
	商業施設	都市型	渋谷ワールドイーストビル	1984年10月25日	121,484	156,101	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）	41,284	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	63,907	75,344	1,869.45	2,176.15	85.9
		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
			ビッグモーター岐阜南店（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（9物件）				879,906	759,389	141,127.08	141,433.78	99.8	
ホテル	パジエ ット 型	ホテルサンルート新潟	1992年8月20日	70,328	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	
		スーパーホテル大阪・天王寺	2004年1月9日	37,620	27,340	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	
		スーパーホテル京都・烏丸五条	2004年1月19日	31,183	22,660	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	
		スマイルホテル那覇シティリゾート	1988年6月26日	62,273	—	9,698.44	9,698.44	100.0	
コホ	パジエ ット 型	スマイルホテル博多駅前	2017年2月23日	62,097	—	2,432.72	2,432.72	100.0	

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)
ア ア セ ッ ト	テ ル	エ ッ ト 型	スマイルホテル名古屋栄	2008年9月30日	54,636	—	2,909.20	2,909.20	100.0
			ホテル小計（12物件）				644,358	500,122	51,292.59
	居 住 施 設		フィール城北	2001年2月9日	67,134	16,800	8,747.08	8,747.08	100.0
			コアアセット中計（33物件）				4,642,035	4,855,279	290,171.54
グ ロ ー ス ア セ ッ ト	商 業 施 設	地 域 密 着 型	ミ・ナーラ	①（百貨店）1989年9月9日 ②（駐車場）2003年6月27日	647,026	270,934	41,273.04	43,329.82	95.3
			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
	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（38物件）					5,744,152	5,647,337	371,257.34	377,008.13	98.5

(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、2023年10月31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、2023年10月31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、2023年10月31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4月期					
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	エレベーター更新工事、電気設備工事、空調設備工事等	自 2023年11月 至 2024年4月	163,026	—	—
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1月 至 2024年4月	109,057	—	—
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11月 至 2024年4月	80,699	—	—
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、空調更新工事、照明設備工事、電気設備工事等	自 2023年11月 至 2024年4月	79,621	—	—
MIテラス北上野 (東京都台東区)	区画改修工事、機械式駐車場更新工事等	自 2023年11月 至 2024年4月	70,928	—	—
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	区画改修工事、照明設備工事等	自 2023年2月 至 2024年4月	63,270	—	—
スマイルホテル那覇シティリゾート (沖縄県那覇市)	客室改修工事、給排水設備工事等	自 2023年11月 至 2024年4月	60,874	—	—
その他	—	—	235,936	—	—

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673,720千円であり、当期の費用に区分された修繕費127,289千円と合わせて、合計801,010千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)	キュービクル更新工事、エレベーター更新工事、熱源更新工事、区画改修工事等	自 2022年11月 至 2023年10月	216,843
イオン葛西店 (東京都江東区)	テナント区画工事等	自 2023年7月 至 2023年9月	119,654
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	区画改修工事、照明設備工事等	自 2023年4月 至 2023年10月	81,854
東京フロントテラス (東京都品川区)	空調設備工事、区画改修工事等	自 2023年5月 至 2023年10月	64,525
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	電気設備工事、照明設備工事、空調設備工事、区画改修工事等	自 2022年11月 至 2023年10月	52,891
その他	—	—	137,951
合計			673,720

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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	708,154	999,673	258,131	281,583	311,038
賃貸事業収入	621,379	532,972	233,759	236,623	271,074
その他賃貸事業収入	86,774	466,700	24,372	44,960	39,964
②不動産賃貸事業費用合計	316,805	404,496	66,228	131,670	83,332
外注委託費	59,249	77,658	21,487	18,270	25,657
水道光熱費	109,999	241,267	23,133	35,260	27,954
公租公課	67,076	49,894	18,540	38,893	21,448
修繕費	15,517	1,434	993	17,009	4,453
その他賃貸事業費用	64,961	34,241	2,074	22,236	3,819
③NOI (①－②)	391,349	595,176	191,902	149,912	227,705
④減価償却費	72,246	131,422	37,662	35,835	27,935
⑤賃貸事業損益 (③－④)	319,102	463,754	154,240	114,077	199,770
⑥資本的支出	52,891	216,843	4,837	64,525	495
⑦NCF (③－⑥)	338,457	378,333	187,064	85,387	227,210

(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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	86,750	55,308	73,221	101,595	78,457
賃貸事業収入	67,743	51,920	55,107	86,708	63,253
その他賃貸事業収入	19,007	3,387	18,113	14,886	15,203
②不動産賃貸事業費用合計	33,059	27,287	24,508	47,800	26,340
外注委託費	5,733	14,911	5,585	10,337	9,977
水道光熱費	9,633	2,195	10,690	9,891	5,244
公租公課	6,215	4,201	6,832	12,325	9,049
修繕費	10,710	583	628	12,336	469
その他賃貸事業費用	765	5,395	772	2,908	1,600
③NOI (①－②)	53,690	28,020	48,712	53,795	52,116
④減価償却費	8,684	11,274	8,581	9,151	6,010
⑤賃貸事業損益 (③－④)	45,006	16,746	40,131	44,643	46,106
⑥資本的支出	11,774	-	17,631	18,442	-
⑦NCF (③－⑥)	41,916	28,020	31,081	35,352	52,116

(単位：千円)

物件名称	MIテラス 北上野	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	MIキューブ町田 イースト
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	96,722	121,484	非開示 (注)	41,284	63,907
賃貸事業収入	87,028	101,188		37,280	53,778
その他賃貸事業収入	9,693	20,295		4,004	10,129
②不動産賃貸事業費用合計	21,454	21,587		7,863	17,440
外注委託費	5,912	4,974		1,357	4,800
水道光熱費	9,166	5,796		2,685	10,414
公租公課	-	7,456		2,642	-
修繕費	4,931	471		674	940
その他賃貸事業費用	1,444	2,887		503	1,286
③NOI (①-②)	75,268	99,897		53,707	33,421
④減価償却費	9,521	6,207	1,511	926	7,142
⑤賃貸事業損益 (③-④)	65,746	93,689	52,195	32,494	39,324
⑥資本的支出	772	7,780	1,292	-	901
⑦NCF (③-⑥)	74,496	92,117	52,415	33,421	45,565

(単位：千円)

物件名称	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)	ツルミフーガ1	ビッグモーター 岐南店 (底地)
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	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)					
④減価償却費	42,865	-	-	21,194	-
⑤賃貸事業損益 (③-④)	215,596	90,931	21,607	98,404	22,415
⑥資本的支出	119,654	-	-	24,022	-
⑦NCF (③-⑥)	138,807	90,931	21,607	95,576	22,415

(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	スーパーホテル大阪・天王寺	スーパーホテルさいたま・大宮
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	70,328	69,000	44,220	37,620	35,736
賃貸事業収入	70,200	69,000	44,220	37,620	35,736
その他賃貸事業収入	128	-	-	-	-
②不動産賃貸事業費用合計	10,585	9,518	6,943	4,305	5,060
外注委託費	1,369	1,080	-	-	-
水道光熱費	349	-	-	-	-
公租公課	4,638	7,123	6,302	3,699	4,422
修繕費	3,318	486	-	-	-
その他賃貸事業費用	909	828	641	606	637
③NOI（①－②）	59,742	59,481	37,276	33,314	30,675
④減価償却費	17,701	17,686	6,189	3,273	6,527
⑤賃貸事業損益（③－④）	42,040	41,795	31,086	30,040	24,148
⑥資本的支出	19,784	-	-	-	-
⑦NCF（③－⑥）	39,957	59,481	37,276	33,314	30,675

（単位：千円）

物件名称	スーパーホテル京都・烏丸五条	EN HOTEL Ise	コンフォートホテル北上	ホテルウイ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
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	31,183				62,273
賃貸事業収入	31,182				62,273
その他賃貸事業収入	1				-
②不動産賃貸事業費用合計	4,197				19,878
外注委託費	-	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	936
水道光熱費	-				-
公租公課	3,600				7,162
修繕費	-				10,770
その他賃貸事業費用	596				1,009
③NOI（①－②）	26,986	52,421	17,756	80,132	42,395
④減価償却費	2,982	10,774	8,958	10,185	10,395
⑤賃貸事業損益（③－④）	24,003	41,646	8,797	69,947	31,999
⑥資本的支出	-	13,205	608	-	7,894
⑦NCF（③－⑥）	26,986	39,215	17,148	80,132	34,500

(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	スマイルホテル博多駅前	スマイルホテル名古屋栄	フィール城北	ミ・ナーラ	六甲アイランドFC
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	62,097	54,636	67,134	647,026	非開示 (注)
賃貸事業収入	62,097	54,636	65,892	471,821	
その他賃貸事業収入	-	-	1,242	175,204	
②不動産賃貸事業費用合計	6,748	7,825	4,164	535,291	
外注委託費	600	600	900	110,412	
水道光熱費	-	-	-	177,608	
公租公課	5,448	5,172	-	54,926	
修繕費	-	1,618	1,831	16,768	
その他賃貸事業費用	699	435	1,433	175,576	
③NOI（①－②）	55,348	46,811	62,970	111,734	
④減価償却費	8,255	7,698	8,645	84,313	52,323
⑤賃貸事業損益（③－④）	47,093	39,112	54,325	27,420	166,917
⑥資本的支出	174	3,109	275	81,854	-
⑦NCF（③－⑥）	55,174	43,701	62,695	29,880	219,241

（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	184	184	184
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）			
④減価償却費	-	-	14,408
⑤賃貸事業損益（③－④）	56,329	29,307	99,641
⑥資本的支出	-	-	4,949
⑦NCF（③－⑥）	56,329	29,307	109,099

(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	23.0	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	7.6	非開示（注5）	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	4.5	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	4.2	2031年5月30日	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	スマイルホテル那覇シティリゾート	15,040.36	4.1	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
株式会社ラウンドワン	ミ・ナーラ	12,119.97	3.3	非開示（注5）	定期建物賃貸借
株式会社スーパーホテル	スーパーホテル仙台・広瀬通り	10,860.91	2.9	2027年4月2日	定期建物賃貸借
	スーパーホテル大阪・天王寺			2024年2月13日	定期建物賃貸借
	スーパーホテルさいたま・大宮			2026年10月30日	定期建物賃貸借
	スーパーホテル京都・烏丸五条			2024年2月19日	定期建物賃貸借
株式会社西友	ツルミフーガ1	9,578.60	2.6	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	2.4	2025年3月31日	普通建物賃貸借
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	2.1	2027年6月14日	定期建物賃貸借

（注1）「総賃貸面積」は、2023年10月31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、2023年10月31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。