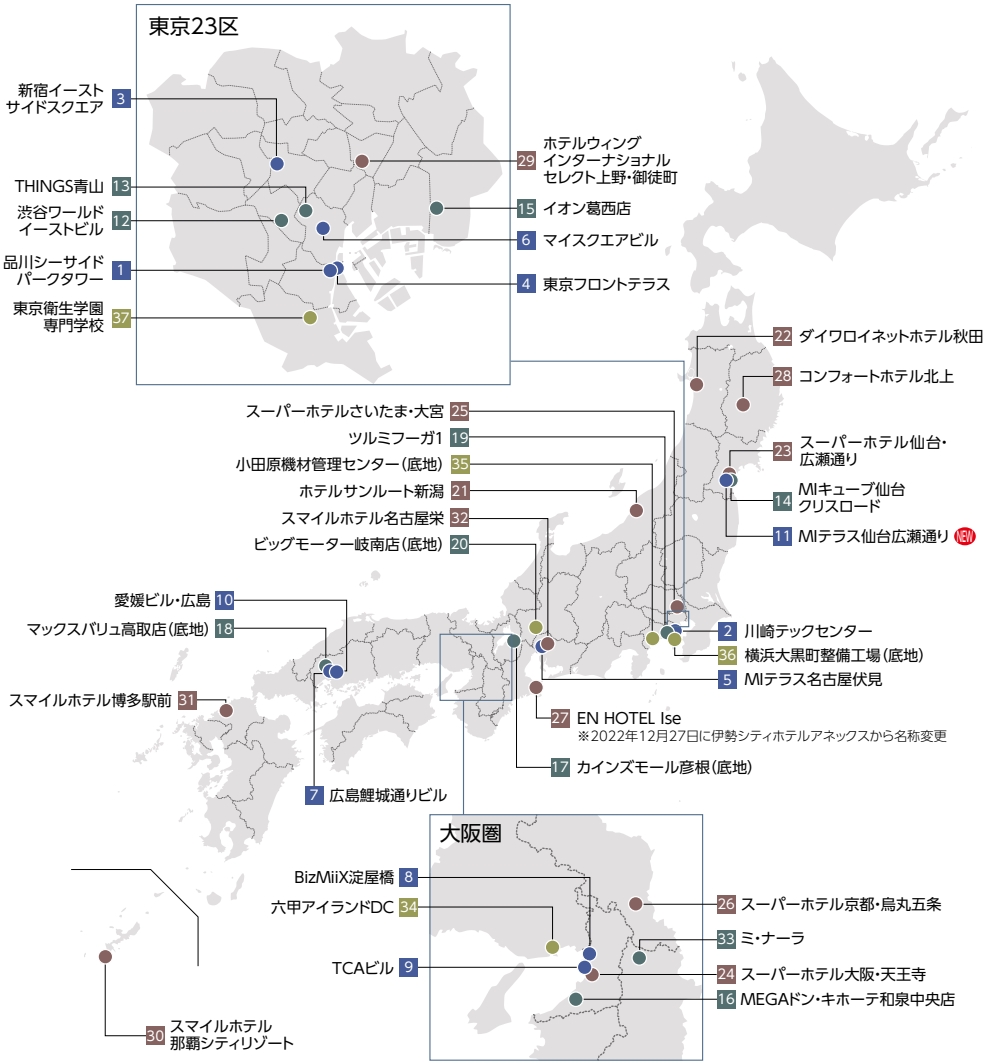
ポートフォリオ物件のご紹介 (2022年12月15日時点)

ポートフォリオマップ

● オフィス ● 商業施設 ● ホテル ● その他



ご案内

第13期決算説明会資料及び決算説明動画を本投資法人ウェブサイトに掲載しておりますので是非ご覧ください。
また、2023年2月10日(金)に個人投資家様向けオンライン説明会を開催予定です。詳しくは本資産運用報告に同封の案内状をご確認ください。

MIRAI

第13期 資産運用報告

2022年5月1日～2022年10月31日

1口当たり確定分配金 (2023年1月13日支払開始) **1,313円**

第14期予想分配金 (2023年4月期) **1,285円**

第15期予想分配金 (2023年10月期) **1,100円**

投資法人みらい

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

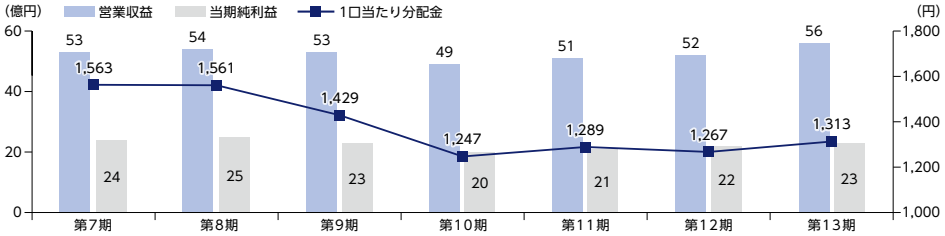
主要な経営指標

分配金

第13期 1口当たり確定分配金 (2023年1月13日支払開始)	第14期 1口当たり予想分配金(注) (2023年4月期)	第15期 1口当たり予想分配金(注) (2023年10月期)
当初予想1,285円 ▼ 実績1,313円	1,285円	1,100円

(注) 本予想は一定条件の下に算出した2022年12月15日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

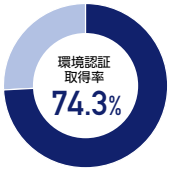
業績推移



ESGの取組み

環境認証取得率

今後も環境認証の追加取得によるポートフォリオ全体での認証取得率向上を継続して検討



GRESBリアルエステイト評価

2022年のGRESBリアルエステイト評価において昨年度より1ランク上の3スター及びGreenStar評価を獲得

《評価された点》

環境パフォーマンスデータへの第三者保証の取得

グリーンリースの推進やサステナビリティガイドの配布

サステナビリティ開示の推進

2022年10月に本投資法人初のサステナビリティレポートを発行。またGHG排出量などのデータに対し第三者機関による保証を取得

継続的な地域貢献活動

イベントの開催や協賛を通して地域貢献活動を推進

新型コロナ感染症への対応を中心に、地域行政と協力しながら様々な地域支援活動を実施

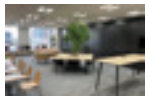
地域スポーツチームとの共同イベント（奈良県奈良市）

新型コロナ軽症患者宿泊施設やワクチン接種会場として施設提供（沖縄県那覇市）

従業員が働き易い環境整備の推進

資産運用会社の従業員が働き易い職場環境を構築

研修支援等による人材育成を通じて各人が能力を十分に発揮できる体制整備に注力



グループ共同のコミュニケーションスペース

ウェブ会議用ブース

テナントや施設利用者に向けた取組み

テナント及び利用者にとって快適な物件運用にむけて効率的な設備の導入や改修を実施

イベントの実施やESG関連の情報開示も強化

各保有物件設備の更新（共用部照明のLED化等：MIテラス名古屋伏見）

テナントや利用者の協力による節電対策（新宿イーストサイドスクエア）

ポートフォリオ (2022年10月末時点)

みらい中期経営計画2025「賢守×共攻」の進展により安定性が向上

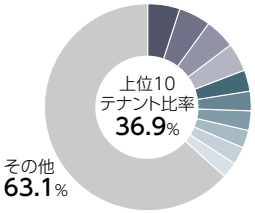
保有物件	資産規模	鑑定評価額合計
37物件	1,631億円	1,768億円

稼働率	NOI利回り(第13期実績)	ポートフォリオPML
98.1%	4.5%(注)	2.9%

(注) 帳簿価額ベース

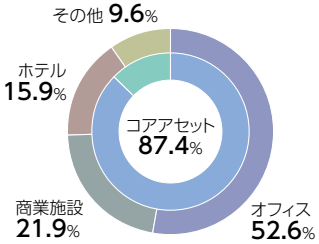
テナント比率

(賃料ベース)



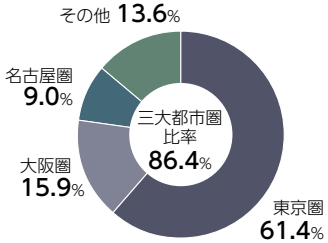
アセットタイプ別比率

(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2022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。

※ポートフォリオ一覧は12ページ以降の「投資法人の運用資産の状況」をご参照ください。

財務 (2022年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
48.6%	100.0%	0.56% / 3.4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)

みらい中期経営計画2025

みらい中期経営計画2025

賢守×共攻

賢守 ポストコロナの不透明な市場環境の中「賢く」守る

共攻 リオープン到来時は投資家と「共に」攻めに転じる

1口当たり分配金	1口当たりNAV	資産規模
賢守：1,300円水準	53,000円以上	2,000億円
1,313円（2022年10月期実績）	51,300円（2022年11月末時点）	1,643億円（2022年11月末時点）

2023年以降「共攻」目標を策定予定

年平均成長率2%程度
投資家目線に沿った規律ある成長を目指す

厳選投資の姿勢は堅持
早期のAA格実現を目指す

取得資産の概要

MIテラス仙台広瀬通り

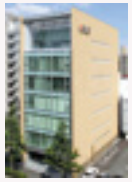
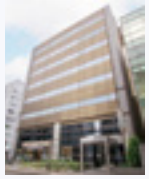
仙台市内のオフィス中心街に位置する中規模ビル

コアアセット　オフィス　地方中核都市

取得価格	償却後NOI利回り
2,022百万円	4.4%

所在地	宮城県仙台市青葉区国分町一丁目6番9号
敷地面積	1,120.04㎡
延床面積	5,815.38㎡
構造	SRC造 8階建
稼働率（テナント数）	98.4%（18）
建築時期	1991年7月

物件入替実績

	譲渡物件		取得物件
	コンフォートホテル長野	 オリコ博多駅南ビル	 MIテラス仙台広瀬通り
取得/譲渡価格	2,670百万円		2,022百万円
鑑定評価額(注1)	2,368百万円		2,310百万円
含み益(注2)	+5百万円		+248百万円
償却後NOI利回り(注3)	3.9%		4.4%
テナント数	2社		18社

NAV/Uの上昇	譲渡益の確保	収益性の向上	テナント分散の進展
+130円	226百万円	+0.5%	2社→18社

(注1)取得物件は2022年9月30日、譲渡物件は2022年4月末を価格時点とする鑑定評価書に基づき記載しています。
(注2)取得物件は鑑定評価額と取得時点における想定帳簿価額の差、譲渡物件は鑑定評価額と2022年4月末時点の帳簿価額の差を記載しています。
(注3)取得物件は鑑定NOIに基づく取得価格ベース、譲渡物件は2022年4月期実績に基づく帳簿価額ベースの数値を記載しています。

Ⅰ. 資産運用報告

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第9期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	第10期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	第11期 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	第12期 自 2021年11月1日 至 2022年4月30日	第13期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日
営業収益	(百万円)	5,367	4,973	5,113	5,275	5,666
営業費用	(百万円)	2,744	2,652	2,716	2,727	3,054
営業利益	(百万円)	2,622	2,321	2,397	2,547	2,611
経常利益	(百万円)	2,378	2,073	2,144	2,245	2,324
当期純利益	(百万円)	2,376	2,072	2,143	2,244	2,324
総資産額	(百万円)	159,222	161,815	161,226	171,982	172,792
(対前期比)	(%)	(△1.1)	(1.6)	(△0.4)	(6.7)	(0.5)
純資産額	(百万円)	75,428	75,110	75,308	80,743	81,028
(対前期比)	(%)	(△0.2)	(△0.4)	(0.3)	(7.2)	(0.4)
有利子負債額	(百万円)	75,700	78,700	78,700	84,000	84,000
出資総額 (注3)	(百万円)	73,516	73,516	73,516	78,499	78,499
発行済投資口の総口数	(口)	1,662,240	1,662,240	1,662,240	1,771,440	1,771,440
1口当たり純資産額	(円)	45,377	45,186	45,305	45,580	45,741
分配金総額	(百万円)	2,375	2,072	2,142	2,244	2,325
1口当たり分配金	(円)	1,429	1,247	1,289	1,267	1,313
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,429	1,238	1,289	1,267	1,313
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	–	9	–	–	–
総資産経常利益率 (注4)	(%)	1.5	1.3	1.3	1.3	1.3
自己資本利益率 (注4)	(%)	3.1	2.8	2.8	2.9	2.9
期末自己資本比率 (注4)	(%)	47.4	46.4	46.7	46.9	46.9
(対前期増減)		(0.4)	(△1.0)	(0.3)	(0.2)	(△0.1)
配当性向 (注4)	(%)	99.9	99.3	100.0	100.0	100.1

(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1,771,440口、保有物件は37物件(取得価格合計163,134百万円)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、資源高の影響を受けつつも、新型コロナウイルス感染症の抑制と経済活動の両立が進む中で景気が持ち直す動きが見られました。本投資法人の運用においては、ホテル分野で回復傾向が見られる一方、オフィスや商業施設を中心に水道光熱費が上昇する等、新たなダウンサイドリスクへの対応が必要な状況となりました。商業施設分野では全般的にコロナ禍における運営が定着しつつあり、奈良の複合商業施設であるミ・ナーラにおいては着実に繁華性向上策の効果が出ています。オフィス賃貸市場においては、東京圏の大規模オフィスの一部で引き続きテレワーク等の働き方の変化や業績悪化の影響を受けた解約が顕在化している一方、解約区画の埋め戻しも進捗しています。

このような環境の下、本投資法人は、2022年5月31日に「コンフォートホテル長野」(譲渡価格670百万円)、2022年10月31日に「オリコ博多駅南ビル」の準共有持分50%(譲渡価格1,000百万円)を譲渡しました。以上の結果、当期末現在における運用資産は37物件、取得価格の合計は163,134百万円、総賃貸可能面積は368,855.24㎡、稼働率は98.1%となりました。

③資金調達の概要

本投資法人は、当期において、資金の調達は行いませんでした。この結果、当期末時点での出資総額は78,499百万円、発行済投資口の総口数は1,771,440口となりました。

また、当期末時点の借入金及び投資法人債の残高は84,000百万円(うち、1年内返済予定の長期借入金10,500百万円、長期借入金67,300百万円、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5,666百万円、営業利益2,611百万円、経常利益2,324百万円、当期純利益2,324百万円を計上しました。

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、当期未処分利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の全額である2,325,900,720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1,313円となりました。

(3) 増資等の状況

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

年月日	摘　要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (千円) (注１)		備　考
		増　減	残　高	増　減	残　高	
2018年5月23日	公募増資	43,300	337,050	7,395,250	59,287,585	(注2)
2018年6月12日	第三者割当増資	2,160	339,210	368,908	59,656,493	(注3)
2018年11月１日	公募増資	53,500	392,710	8,965,583	68,622,077	(注4)
2018年11月27日	第三者割当増資	2,700	395,410	452,468	69,074,546	(注5)
2019年5月１日	投資口分割	1,186,230	1,581,640	－	69,074,546	(注6)
2019年12月24日	公募増資	76,500	1,658,140	4,215,609	73,290,155	(注7)
2020年1月21日	第三者割当増資	4,100	1,662,240	225,934	73,516,089	(注8)
2021年12月24日	公募増資	104,000	1,766,240	4,746,456	78,262,545	(注9)
2022年１月25日	第三者割当増資	5,200	1,771,440	237,322	78,499,868	(注10)

(注1) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
(注2) 1口当たり発行価格176,962円（発行価額170,791円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。
(注3) 1口当たり発行価額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4) 1口当たり発行価格173,452円（発行価額167,581円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。
(注5) 1口当たり発行価額167,581円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。
(注6) 2019年4月30日を基準日とし、2019年5月1日を効力発生日として、投資口１口につき４口の割合による投資口の分割を行いました。
(注7) 1口当たり発行価格57,037円（発行価額55,106円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。
(注8) 1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9) 1口当たり発行価格47,238円（発行価額45,639円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。
(注10) 1口当たり発行価額45,639円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期　別	第9期 自 2020年５月１日 至 2020年10月31日	第10期 自 2020年11月１日 至 2021年４月30日	第11期 自 2021年５月１日 至 2021年10月31日	第12期 自 2021年11月１日 至 2022年４月30日	第13期 自 2022年５月１日 至 2022年10月31日
最高（円）	42,700円	53,500円	58,500円	56,100円	51,700円
最低（円）	33,050円	36,600円	47,400円	46,650円	46,550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、当期未処分利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の全額である2,325,900,720円を分配することとしました。

期　別		第9期 自 2020年５月１日 至 2020年10月31日	第10期 自 2020年11月１日 至 2021年４月30日	第11期 自 2021年５月１日 至 2021年10月31日	第12期 自 2021年11月１日 至 2022年４月30日	第13期 自 2022年５月１日 至 2022年10月31日
当期未処分利益	(千円)	2,915,631	2,538,115	2,623,329	2,597,360	2,328,117
利益留保額	(千円)	465,489	480,262	352,709	3,984	445
金銭の分配金総額	(千円)	2,375,340	2,072,813	2,142,627	2,244,414	2,325,900
(1口当たり分配金)	(円)	(1,429)	(1,247)	(1,289)	(1,267)	(1,313)
うち利益分配金総額	(千円)	2,375,340	2,057,853	2,142,627	2,244,414	2,325,900
(1口当たり利益分配金)	(円)	(1,429)	(1,238)	(1,289)	(1,267)	(1,313)
うち出資払戻総額	(千円)	－	14,960	－	－	－
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(－)	(9)	(－)	(－)	(－)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	－	14,960	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(－)	(9)	(－)	(－)	(－)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

Ⅰ. 資産運用報告

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①今後のポートフォリオ運用環境

オフィス賃貸市場は、従前から注視している企業業績の動向や働き方の変化に加えて、エネルギー価格の高騰や円安の影響も踏まえて今後の見通しを慎重に精査する必要があると考えています。ホテル及び商業施設では、一部の物件でテナントの業績に賃料が連動する契約が含まれています。商業施設については過年度実績を参考に、一定程度リニューアル効果を考慮しつつも比較的保守的な予測に基づく対応を取る方針です。一方、ホテルについては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の提供期間等の特殊要因の他、2022年10月にはコロナ禍では初めて一部の物件で変動賃料が発生する等回復の兆しを見せており、海外からの旅行客の受け入れを含めて2023年以降における成長ドライバーとしての役割が期待されます。

本投資法人の有利子負債調達は、ほぼ全て長期化・固定化を行っていることから金融環境の変化や金利変動が業績に与える影響は軽微と認識しており、引き続き健全な財務運営を継続する方針です。

②今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、これまで１口当たり分配金の持続的成長とポートフォリオの戦略的運用に基づく投資主価値の向上を目指し、戦略的な物件入替えや収益性の高いグロースアセット及びディフェンシブ性の高い底地の組入れ等の具体的施策を実行しました。今後は、引き続きリスク分散の進展と収益性・安定性の確保を意識しながら、「賢守共攻」をテーマにポストコロナを見据えた将来的な本投資法人の成長に資する施策を推進する予定です。

(6) 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

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

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

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

（参考情報）

資産の取得

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

物件名称	MIテラス仙台広瀬通り
資産の種類	不動産信託受益権
所在地（住居表示）	宮城県仙台市青葉区国分町一丁目６番９号
契約締結日	2022年10月28日
取得日	2022年11月1日
取得先	非開示（注１）
取得価格	2,022百万円（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。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期　別		第9期 (2020年10月31日)	第10期 (2021年4月30日)	第11期 (2021年10月31日)	第12期 (2022年4月30日)	第13期 (2022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)	1,662,240	1,662,240	1,662,240	1,771,440	1,771,440
出資総額	(百万円)	73,516	73,516	73,516	78,499	78,499
投資主数	(人)	32,081	33,837	32,599	33,485	36,015

(2) 投資口に関する事項

2022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 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	233,643	13.19
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	226,308	12.78
野村信託銀行株式会社（投信口）	80,866	4.56
STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	26,786	1.51
株式会社八十二銀行	22,469	1.27
JP MORGAN CHASE BANK 385771	21,689	1.22
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	20,000	1.13
株式会社イデラ キャピタルマネジメント	20,000	1.13
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	19,330	1.09
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	16,724	0.94
合　計	687,815	38.83

Ⅰ. 資産運用報告

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等 (注1)	当該営業期間における役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	菅沼　通夫	三井物産・イデラパートナーズ株式会社 代表取締役社長	－
監督役員	根岸　岳彦	ヴァンダーファルケ法律事務所 弁護士	3,676
	西井　秀朋	アクセルパートナーズ株式会社 代表取締役　　公認会計士　税理士	
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	11,800

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

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2022年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、 株式会社みずほ銀行

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	分　類	第12期 2022年4月30日現在		第13期 2022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	2,237	1.3	2,242	1.3
	インダストリアル	2,418	1.4	2,423	1.4
	不動産 合計	4,656	2.7	4,665	2.7
信託不動産	オフィス	85,118	49.5	84,277	48.8
	商業施設	36,723	21.4	36,651	21.2
	ホテル	26,509	15.4	25,783	14.9
	インダストリアル	9,241	5.4	9,189	5.3
	教育施設	4,098	2.4	4,106	2.4
	信託不動産 合計	161,690	94.0	160,007	92.6
預金・その他の資産		5,635	3.3	8,118	4.7
資産総額計		171,982	100.0	172,792	100.0

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

(2) 主要な保有資産

2022年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	23,725	22,737.07	22,737.07	100.0	18.4	オフィス
品川シーサイドパークタワー	20,004	22,205.78	21,564.68	97.1	13.5	オフィス
東京フロントテラス	10,871	9,720.89	7,901.98	81.3	4.8	オフィス
新宿イーストサイドスクエア	9,741	5,774.45	5,687.03	98.5	4.5	オフィス
イオン葛西店	9,585	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	8,921	11,625.38	11,625.38	100.0	5.5	オフィス
六甲アイランドDC	7,674	15,563.37	15,563.37	100.0	非開示 (注4)	インダストリアル
ツルミフーガ1	5,509	9,578.60	9,578.60	100.0	非開示 (注4)	商業施設
ミ・ナーラ	5,089	43,329.82	39,664.89	91.5	9.4	商業施設
東京衛生学園専門学校	4,106	4,220.46	4,220.46	100.0	非開示 (注4)	教育施設
合　計	105,230	173,094.27	166,881.91	96.4	70.7	

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

Ⅰ. 資産運用報告

(3) 不動産等組入資産明細

2022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	20,004	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	23,725	24,600
新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区新宿 六丁目27番30号	信託受益権	5,774.45	9,741	10,700
東京フロントテラス	東京都品川区東品川 二丁目3番14号	信託受益権	9,720.89	10,871	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	8,921	10,800
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	1,422.80	874	894
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	2,945	3,060
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	2,344	2,540
BizMiiX淀屋橋	大阪府大阪市中央区平野町 三丁目１番６	信託受益権	1,020.82	2,008	2,240
TCAビル	大阪府大阪市浪速区元町 二丁目3番19号	不動産	3,212.80	2,242	2,270
愛媛ビル・広島	広島県広島市中区三川町2番 10号	信託受益権	4,700.45	2,839	2,990
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	3,367	5,250
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	2,944	3,240
MIキューブ仙台クリスロード	宮城県仙台市青葉区中央 二丁目2番30号	信託受益権	1,023.76	1,377	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	9,585	9,550
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	3,011	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	4,270
マックスバリュ高取店（底地）	広島県広島市安佐南区高取北 三丁目16番18号	信託受益権	5,748.81	987	1,050
ツルミフーガ１	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町2 番1号	信託受益権	9,578.60	5,509	5,800
ビッグモーター岐南店（底地）	岐阜県羽島郡岐南町八剣七丁 目12番	信託受益権	6,544.89	1,101	1,200
ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市中央区東大通 一丁目11-25	信託受益権	8,254.80	2,132	2,260
ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市大町 二丁目2-41	信託受益権	7,439.36	1,878	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	1,226	1,670
スーパーホテル 大阪・天王寺	大阪府大阪市天王寺区逢阪 二丁目3番3号	信託受益権	2,486.39	1,239	1,590
スーパーホテル さいたま・大宮	埼玉県さいたま市大宮区 桜木町一丁目12番6号	信託受益権	2,946.55	1,058	1,330
スーパーホテル 京都・烏丸五条	京都府京都市下京区 烏丸通五条下る大坂町396-3	信託受益権	2,144.02	1,007	1,290
伊勢シティホテルアネックス	三重県伊勢市吹上 二丁目５番11号	信託受益権	4,099.31	1,898	1,880
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	784	833
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	3,790	4,050
スマイルホテル那覇シティリ ゾート	沖縄県那覇市久米 二丁目32番１号	信託受益権	9,698.44	4,022	4,000
スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市博多区博多駅前 三丁目８番18号	信託受益権	2,432.72	3,781	3,590
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	2,962	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	43,329.82	5,089	3,760
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	7,674	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 2842番２	不動産	16,529.10	2,423	2,570
横浜大黒町整備工場（底地）	神奈川県横浜市鶴見区大黒町9 番5号	信託受益権	3,499.83	1,514	1,600
東京衛生学園専門学校	東京都大田区大森北 四丁目1番1号	信託受益権	4,220.46	4,106	4,290
合　計			368,855.24	164,673	176,831

(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12期 (2021年11月1日～2022年4月30日)				第13期 (2022年5月1日～2022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	96.3	740	14.0	22	97.1	749	13.5
川崎テックセンター	27	100.0	979	18.6	27	100.0	1,024	18.4
新宿イーストサイドスクエア	39	98.5	260	4.9	39	98.5	250	4.5
東京フロントテラス	24	83.5	247	4.7	27	81.3	269	4.8
MIテラス名古屋伏見	8	100.0	293	5.6	8	100.0	304	5.5
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	77	1.5	9	100.0	83	1.5
広島鯉城通りビル	13	100.0	82	1.6	13	100.0	96	1.7
BizMiiX淀屋橋	26	58.9	21	0.4	34	80.2	44	0.8
TCAビル	7	100.0	66	1.3	8	100.0	75	1.4
愛媛ビル・広島	21	100.0	58	1.1	20	98.6	106	1.9
渋谷ワールドイーストビル	8	100.0	114	2.2	8	100.0	110	2.0

Ⅰ. 資産運用報告

不動産等の名称	第12期 (2021年11月1日～2022年4月30日)				第13期 (2022年5月1日～2022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(%)
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	34	0.6	3	100.0	36	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)
ツルミフーガ1	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
ビッグモーター岐南店（底地）	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
ホテルサンルート新潟	1	94.6	70	1.3	1	94.6	70	1.3
ダイワロイネットホテル秋田	1	100.0	69	1.3	1	100.0	69	1.2
スーパーホテル仙台・広瀬通り	1	100.0	44	0.8	1	100.0	44	0.8
スーパーホテル大阪・天王寺	1	100.0	39	0.7	1	100.0	37	0.7
スーパーホテルさいたま・大宮	1	100.0	35	0.7	1	100.0	35	0.6
スーパーホテル京都・烏丸五条	1	100.0	31	0.6	1	100.0	31	0.6
伊勢シティホテルアネックス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
コンフォートホテル北上	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
コンフォートホテル長野 (注5)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	-	-	非開示(注4)	非開示(注4)
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	171	3.2	1	100.0	154	2.8
スマイルホテル博多駅前	1	100.0	34	0.6	1	100.0	28	0.5
スマイルホテル名古屋栄	1	100.0	46	0.9	1	100.0	35	0.6
ミ・ナーラ	56	91.9	442	8.4	59	91.5	524	9.4
六甲アイランドDC	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
小田原機材管理センター（底地）	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
横浜大黒町整備工場（底地）	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	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	290	98.1	5,275	100.0	302	98.1	5,553	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)　コンフォートホテル長野は、2022年5月31日に譲渡しています。

(4)　特定取引の契約額等及び時価の状況表

2022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	63,100,000	52,600,000	201,852

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

(5)　その他資産の状況

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

(6)　国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1)　資本的支出の予定

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

不動産等の名称(所在地)	目　的	予定時期	工事予定金額 (千円)		
			総　額	当期支払額	既支払総額
2023年4月期（第14期）					
東京フロントテラス（東京都品川区）	エレベーター更新工事、区画改修工事等	自 2022年11月 至 2023年 4 月	177,261	–	–
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、区画改修工事、電気設備工事等	自 2022年11月 至 2023年 4 月	149,823	–	–
伊勢シティホテルアネックス（三重県伊勢市）	リニューアル工事等	自 2023年 1 月 至 2023年 4 月	123,723	–	–
ミ・ナーラ（奈良県奈良市）	区画改修工事、電気設備工事等	自 2022年11月 至 2023年 4 月	92,866	–	–
品川シーサイドパークタワー（東京都品川区）	照明設備工事、空調設備工事等	自 2022年 5 月 至 2023年 3 月	84,053	–	–
その他	–	–	155,179	–	–

Ⅰ. 資産運用報告

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期末現在保有する資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事等は495,581千円であり、当期の費用に区分された修繕費90,139千円と合わせて、合計585,721千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)
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、区画改修工事、空調設備工事等	自 2020年 6 月 至 2022年10月	138,035
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、空調設備工事等	自 2022年 2 月 至 2022年10月	98,639
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	区画改修工事、照明設備工事等	自 2022年 4 月 至 2022年10月	82,971
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	空調設備工事、電気設備工事等	自 2022年 5 月 至 2022年10月	47,954
オリコ博多駅南ビル (福岡県博多市)	空調設備工事等	自 2022年 5 月 至 2022年10月	27,599
その他	－	－	100,380
合　計			495,581

(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12期 自　2021年11月 1 日 至　2022年 4 月30日	第13期 自　2022年 5 月 1 日 至　2022年10月31日
資産運用報酬 (注)	434,547	469,384
資産保管手数料	8,916	9,291
一般事務委託手数料	18,588	18,211
役員報酬	3,683	3,676
その他費用	57,874	60,665
合　計	523,610	561,229

(注)　資産運用報酬には、上記金額のほか、物件譲渡に係る報酬が第13期に16,700千円あり、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12期に106,500千円あります。

(2) 借入状況

2022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
1年内返済予定の長期借入金	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	期限一括	(注3)	無担保無保証
	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			
	三井住友信託銀行株式会社	2018年11月 1 日	－	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	0.42180%	2023年10月31日			
	小　計		7,000	10,500					
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3)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2016年12月16日	500	500	0.74500%	2026年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2016年12月16日	6,500	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			
	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	－	0.42180%	2023年10月31日			
	株式会社新生銀行	2018年11月 1 日	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	1,500	0.38000%	2024年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	2021年11月30日	1,500	1,500	0.39900%	2026年10月30日			
	株式会社みずほ銀行	2021年11月30日	3,300	3,300	0.46240%	2028年11月30日			
	株式会社みずほ銀行 (グリーンローン)	2021年11月30日	4,000	4,000	0.50900%	2029年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 1 月12日	1,000	1,000	0.38000%	2024年12月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 1 月12日	1,000	1,000	0.37950%	2026年12月30日			
	株式会社新生銀行	2022年 1 月12日	1,000	1,000	0.42950%	2026年12月30日			
	株式会社三井住友銀行	2022年 1 月12日	1,000	1,000	0.47850%	2028年12月29日			
	株式会社みずほ銀行	2022年 3 月25日	1,000	1,000	0.61500%	2029年 2 月28日			
	株式会社りそな銀行	2022年 3 月25日	300	300	0.59500%	2029年 2 月28日			
	小　計		70,800	67,300					
合　計			77,800	77,800					

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

Ⅰ. 資産運用報告

(3) 投資法人債

2022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	2,000	年0.700%	2031年9月26日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	(注)
第4回無担保投資法人債	2021年9月28日	1,000	1,000	年0.980%	2036年9月26日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	(注)
第5回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2021年11月30日	1,200	1,200	年0.700%	2031年11月28日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	(注)
合計		6,200	6,200					

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格(百万円)	譲渡年月日	譲渡価格(百万円)(注1)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)(注2)
コンフォートホテル長野	−	−	2022年5月31日	670	635	0
オリコ博多駅南ビル(準共有持分50%)	−	−	2022年10月31日	1,000	874	113
合　計	−	−	−	1,670	1,510	113

(注1) 譲渡価格は、当該不動産等の譲渡に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。
(注2) 売却損益は、譲渡価格から帳簿価額及びその他売却費用を控除した金額を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格又は譲渡価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	鑑定評価機関	価格時点
譲渡	コンフォートホテル長野	2022年5月31日	不動産信託受益権	670	588	大和不動産鑑定株式会社	2021年10月31日
	オリコ博多駅南ビル(準共有持分50%)	2022年10月31日	不動産信託受益権	1,000	890(注3)	大和不動産鑑定株式会社	2022年4月30日

(注1) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。
(注2) 譲渡価格は、当該不動産等の譲渡に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。
(注3) 本物件全体に係る不動産鑑定評価額に譲渡対象の準共有持分割合(50%)を乗じた金額を記載しています。

②その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

①利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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

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

Ⅰ. 資産運用報告

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

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

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

該当事項はありません。

9 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

10 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

11 その他

(1) お知らせ

①投資主総会

該当事項はありません。

②投資法人役員会

当期において、投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2022年8月25日	投資主名簿等管理事務委託契約に関する覚書締結	2022年9月1日施行の会社法改正（投資主総会資料の電子提供制度の開始）に伴い、三井住友信託銀行株式会社と本投資法人にて締結している「投資主名簿等管理事務委託契約」について、委託事務手数料表に、「電子提供措置事項を記載した書面の交付請求（撤回を含む）および同書面の交付終了通知に関する異議申述の受理」の業務を追加する覚書を締結しました。

(2) 金額及び比率の端数処理

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

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,050,206	4,508,815
信託現金及び信託預金	2,553,099	2,625,909
営業未収入金	257,651	259,821
前払費用	147,320	145,581
未収還付法人税等	–	3
未収消費税等	92,266	–
その他	87	1,176
流動資産合計	5,100,631	7,541,307
固定資産		
有形固定資産		
建物	436,737	447,540
減価償却累計額	△16,131	△22,313
建物 (純額)	420,605	425,226
構築物	564	564
減価償却累計額	△251	△345
構築物 (純額)	313	219
機械及び装置	4,770	4,770
減価償却累計額	△39	△278
機械及び装置 (純額)	4,730	4,491
土地	4,230,785	4,235,946
信託建物	※1 37,118,626	※1 37,128,490
減価償却累計額	△5,133,371	△5,690,612
信託建物 (純額)	31,985,255	31,437,877
信託構築物	318,733	317,976
減価償却累計額	△75,539	△82,036
信託構築物 (純額)	243,194	235,939
信託機械及び装置	220,610	243,592
減価償却累計額	△69,918	△77,643
信託機械及び装置 (純額)	150,692	165,948
信託工具、器具及び備品	※1 281,097	※1 302,976
減価償却累計額	△67,601	△91,388
信託工具、器具及び備品 (純額)	213,496	211,588
信託土地	129,097,520	127,956,594
信託建設仮勘定	93,037	207
有形固定資産合計	166,439,632	164,674,040
無形固定資産		
ソフトウエア	16,087	14,842
その他	231	231
無形固定資産合計	16,318	15,073
投資その他の資産		
長期前払費用	304,604	242,031
繰延税金資産	18	–
差入保証金	11,006	11,006
その他	56,134	257,986
投資その他の資産合計	371,763	511,023
固定資産合計	166,827,714	165,200,138
繰延資産		
投資法人債発行費	54,241	51,251
繰延資産合計	54,241	51,251
資産合計	171,982,587	172,792,696

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	480,597	707,310
未払分配金	10,503	11,505
1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	10,500,000
未払金	502,516	548,634
未払費用	3,471	1,157
未払法人税等	981	605
未払消費税等	–	262,668
前受金	660,487	667,075
預り金	5,001	606
その他	17,854	11,529
流動負債合計	8,681,414	12,711,092
固定負債		
投資法人債	6,200,000	6,200,000
長期借入金	70,800,000	67,300,000
預り敷金及び保証金	148,766	143,238
信託預り敷金及び保証金	5,405,910	5,410,299
デリバティブ債務	2,664	-
固定負債合計	82,557,341	79,053,537
負債合計	91,238,755	91,764,630
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	78,499,868	78,499,868
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※4 △350,732	※4 △1,771
出資総額控除額合計	△350,732	△1,771
出資総額（純額）	78,149,135	78,498,097
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	2,597,360	2,328,117
剰余金合計	2,597,360	2,328,117
投資主資本合計	80,746,496	80,826,214
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△2,664	201,852
評価・換算差額等合計	△2,664	201,852
純資産合計	※3 80,743,832	※3 81,028,066
負債純資産合計	171,982,587	172,792,696

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日		当期 自 2022年 5 月 1 日 至 2022年10月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,452,612	※1	4,590,191
その他賃貸事業収入	※1	822,390	※1	962,876
不動産等売却益		–	※2	113,324
営業収益合計		5,275,003		5,666,391
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,203,860	※1	2,493,283
資産運用報酬		434,547		469,384
資産保管手数料		8,916		9,291
一般事務委託手数料		18,588		18,211
役員報酬		3,683		3,676
その他営業費用		57,874		60,665
営業費用合計		2,727,470		3,054,513
営業利益		2,547,532		2,611,878
営業外収益				
受取利息		23		21
未払分配金除斥益		1,027		938
還付加算金		284		350
補助金収入		516		–
営業外収益合計		1,851		1,310
営業外費用				
支払利息		202,668		212,922
投資法人債利息		22,586		23,300
投資法人債発行費償却		2,990		2,990
融資関連費用		46,740		49,220
投資口交付費		25,756		–
その他		3,000		–
営業外費用合計		303,742		288,433
経常利益		2,245,641		2,324,755
税引前当期純利益		2,245,641		2,324,755
法人税、住民税及び事業税		985		605
法人税等調整額		5		18
法人税等合計		990		623
当期純利益		2,244,651		2,324,132
前期繰越利益		352,709		3,984
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		2,597,360		2,328,117

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2021年11月1日　至 2022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	△478,725	△478,725	73,037,364	2,623,329	2,623,329	75,660,693
当期変動額							
新投資口の発行	4,983,778			4,983,778			4,983,778
剰余金の配当					△2,142,627	△2,142,627	△2,142,627
一時差異等調整引当額の戻入		127,992	127,992	127,992	△127,992	△127,992	–
当期純利益					2,244,651	2,244,651	2,244,651
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	4,983,778	127,992	127,992	5,111,771	△25,968	△25,968	5,085,802
当期末残高	※1 78,499,868	△350,732	△350,732	78,149,135	2,597,360	2,597,360	80,746,496

(単位：千円)

	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	△352,076	△352,076	75,308,617
当期変動額			
新投資口の発行			4,983,778
剰余金の配当			△2,142,627
一時差異等調整引当額の戻入			–
当期純利益			2,244,651
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	349,412	349,412	349,412
当期変動額合計	349,412	349,412	5,435,214
当期末残高	△2,664	△2,664	80,743,832

当期 (自 2022年5月1日　至 2022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	78,499,868	△350,732	△350,732	78,149,135	2,597,360	2,597,360	80,746,496
当期変動額							
剰余金の配当					△2,244,414	△2,244,414	△2,244,414
一時差異等調整引当額の戻入		348,961	348,961	348,961	△348,961	△348,961	–
当期純利益					2,324,132	2,324,132	2,324,132
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	–	348,961	348,961	348,961	△269,243	△269,243	79,717
当期末残高	※1 78,499,868	△1,771	△1,771	78,498,097	2,328,117	2,328,117	80,826,214

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△2,664	△2,664	80,743,832
当期変動額			
剰余金の配当			△2,244,414
一時差異等調整引当額の戻入			–
当期純利益			2,324,132
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	204,516	204,516	204,516
当期変動額合計	204,516	204,516	284,234
当期末残高	201,852	201,852	81,028,066

V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 自　2021年11月 1 日 至　2022年 4 月30日	当期 自　2022年 5 月 1 日 至　2022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　2021年11月 1 日 至　2022年 4 月30日	当期 自　2022年 5 月 1 日 至　2022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	(1)　投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2)　投資□交付費 発生時に全額費用処理しています。	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	(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49,924千円です。 (2)　収益に関する計上基準 本投資法人の顧客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。	(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。	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)　控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得価額に算入しています。	(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)　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。

V. 注記表

[会計上の見積りに関する注記]

前期 (ご参考) (自 2021年11月1日　至 2022年4月30日)

（固定資産の評価）

1.当期の計算書類に計上した金額

	金額（千円）
有形固定資産	166,439,632
減損損失	－

2.識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

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

当期 (自 2022年5月1日　至 2022年10月31日)

（固定資産の評価）

1.当期の計算書類に計上した金額

	金額（千円）
有形固定資産	164,674,040
減損損失	－

2.識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

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

[貸借対照表に関する注記]

※1. 有形固定資産の圧縮記帳額

国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2022年4月30日)	当期 (2022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) (2022年4月30日)	当期 (2022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	－	－
当期末未実行枠残高	3,000,000	3,000,000

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期 (ご参考) (2022年4月30日)	当期 (2022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 2021年11月1日　至 2022年4月30日)

1　引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	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	478,725	－	127,992	350,732	デリバティブ取引の時価の変動

2　戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期 (自 2022年5月1日　至 2022年10月31日)

1　引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	491,890	350,732	－	348,961	1,771	デリバティブ取引の時価の変動

2　戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

V. 注記表

[損益計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自　2021年11月 1 日 至　2022年 4 月30日		当期 自　2022年 5 月 1 日 至　2022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	4,081,001	賃料収入	4,191,450
地代収入	202,072	地代収入	223,945
共益費収入	169,539	共益費収入	174,794
計	4,452,612	計	4,590,191
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	569,581	水道光熱費収入	686,476
その他賃貸収入	252,809	その他賃貸収入	276,399
計	822,390	計	962,876
不動産賃貸事業収入合計	5,275,003	不動産賃貸事業収入合計	5,553,067
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	370,255	外注委託費	377,719
水道光熱費	456,817	水道光熱費	634,557
公租公課	391,162	公租公課	428,777
修繕費	64,048	修繕費	90,139
減価償却費	640,320	減価償却費	659,742
その他賃貸事業費用	281,255	その他賃貸事業費用	302,346
不動産賃貸事業費用合計	2,203,860	不動産賃貸事業費用合計	2,493,283
C．不動産賃貸事業損益(A−B)	3,071,142	C．不動産賃貸事業損益(A−B)	3,059,783
—		※2 不動産等売却益の内訳	(単位：千円)
		コンフォートホテル長野	
		不動産等売却収入	670,000
		不動産等売却原価	635,209
		その他売却費用	34,773
		不動産等売却益	17
		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	874,956
		その他売却費用	11,736
		不動産等売却益	113,307

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自　2021年11月 1 日 至　2022年 4 月30日		当期 自　2022年 5 月 1 日 至　2022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	1,771,440口	発行済投資口の総口数	1,771,440口

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) 2022年4月30日		当期 2022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	18	未払事業税損金不算入額	−
繰延ヘッジ損益	838	繰延ヘッジ損益	−
繰延税金資産小計	856	繰延税金資産小計	−
評価性引当額	△838	評価性引当額	−
繰延税金資産合計	18	繰延税金資産合計	−
繰延税金資産の純額	18	繰延税金資産の純額	−
2．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率と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	△31.44	支払分配金の損金算入額	△31.48
その他	0.03	その他	0.04
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	0.03

[金融商品に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2021年11月1日　至 2022年4月30日)

1．金融商品の状況に関する事項

(1)　金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2)　金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返

V. 注記表

済時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の分散化、手元流動性の確保等により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	7,000,000	－
(2) 投資法人債	6,200,000	6,059,460	△140,540
(3) 長期借入金	70,800,000	70,787,192	△12,807
負債計	84,000,000	83,846,652	△153,347
(4) デリバティブ取引 (※)	(2,664)	(2,664)	－

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

(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	63,100,000	56,100,000	△2,664

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

(注2) 預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

(注3) 投資法人債及び借入金の決算日 (2022年4月30日) 後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	－	－	－	－	－	6,200,000
長期借入金	7,000,000	20,000,000	11,000,000	8,500,000	14,000,000	17,300,000
合　計	7,000,000	20,000,000	11,000,000	8,500,000	14,000,000	23,500,000

当期 (自 2022年5月1日　至 2022年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位：千円)

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

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

V. 注記表

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金
これらは元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。
(2) 投資法人債
これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。
(4) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時　価 (※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	63,100,000	52,600,000	201,852

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

(注2) 預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

(注3) 投資法人債及び借入金の決算日 (2022年10月31日) 後の返済予定額　(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	－	－	－	－	－	6,200,000
長期借入金	10,500,000	18,000,000	16,500,000	5,500,000	16,000,000	11,300,000
合　計	10,500,000	18,000,000	16,500,000	5,500,000	16,000,000	17,500,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2021年11月1日　至 2022年4月30日)

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

(単位：千円)

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	
155,488,025	10,858,568	166,346,594	177,610,600

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は4物件の取得（10,997,213千円）、主な減少額は減価償却費（638,798千円）です。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2022年4月期における損益は「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期 (自 2022年5月1日　至 2022年10月31日)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
166,346,594	△1,672,761	164,673,833	176,831,600

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は資本的支出（495,581千円）、主な減少額は不動産信託受益権の売却（1,510,166千円）及び減価償却費（658,176千円）です。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2022年10月期における損益は「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2021年11月1日　至 2022年4月30日)

属　性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科　目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入	1,000,000	長期借入金	15,500,000
				支払利息	41,589	未払費用	594

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

当期 (自 2022年5月1日　至 2022年10月31日)

属　性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科　目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入	－	長期借入金	15,500,000
				支払利息	42,151	未払費用	231

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

[1口当たり情報に関する注記]

前期 (ご参考) 自　2021年11月 1 日 至　2022年 4 月30日		当期 自　2022年 5 月 1 日 至　2022年10月31日	
1口当たり純資産額	45,580円	1口当たり純資産額	45,741円
1口当たり当期純利益	1,291円	1口当たり当期純利益	1,312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（1,738,544口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数（1,771,440口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (ご参考) 自　2021年11月 1 日 至　2022年 4 月30日		当期 自　2022年 5 月 1 日 至　2022年10月31日	
当期純利益 (千円)	2,244,651	当期純利益 (千円)	2,324,132
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)	2,244,651	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,324,132
期中平均投資口数 (口)	1,738,544	期中平均投資口数 (口)	1,771,440

V. 注記表

[重要な後発事象に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2021年11月1日　至 2022年4月30日)

資産の譲渡

本投資法人は、当期末（2022年４月30日）後、以下の資産を譲渡しました。

物件名称	コンフォートホテル長野
資産の種類	不動産信託受益権
所在地（住居表示）	長野県長野市南千歳一丁目12番４号
契約締結日	2022年5月25日
譲渡日	2022年5月31日
譲渡先	いちごホテルリート投資法人
譲渡価格	670百万円（注）
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を2022年10月期に0百万円計上する予定です。

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

当期 (自 2022年5月1日　至 2022年10月31日)

資産の譲渡

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

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

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

[収益認識に関する注記]

前期 (ご参考)（自 2021年11月1日　至 2022年4月30日）

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	－	－
水道光熱費収入	569,581	569,581
その他	－	4,705,421
合計	569,581	5,275,003

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

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

（１）契約資産及び契約負債の残高等

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

当期 (自 2022年５月１日　至 2022年10月31日)

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

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

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

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

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

（１）契約資産及び契約負債の残高等

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

Ⅴ. 注記表

（2）残存履行義務に配分した取引価格

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

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

[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　2021年11月１日 至　2022年４月30日	当期 自　2022年５月１日 至　2022年10月31日
金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの時価の変動額に対応する一時差異等調整引当額348,961千円を戻し入れています。一時差異等調整引当額は時価の変動額と対応する金額を翌営業期間以降において戻入れる予定です。	金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの時価の変動額に対応する一時差異等調整引当額1,771千円を戻し入れています。一時差異等調整引当額は時価の変動額と対応する金額を翌営業期間以降において戻入れる予定です。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 自　2021年11月１日 至　2022年４月30日	当期 自　2022年５月１日 至　2022年10月31日
	金額（円）	金額（円）
Ⅰ　当期未処分利益	2,597,360,578	2,328,117,303
Ⅱ　出資総額組入額	348,961,200	1,771,440
うち一時差異等調整引当額戻入額	348,961,200	1,771,440
Ⅲ　分配金の額	2,244,414,480	2,325,900,720
（投資口1口当たり分配金の額）	(1,267)	(1,313)
Ⅳ　次期繰越利益	3,984,898	445,143

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、投信法第136条第１項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の全額である2,244,414,480円を分配することとしました。	本投資法人の規約第36条第１項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除き、当期未処分利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の全額である2,325,900,720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

２０２２年１２月１５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２０２２年５月１日から２０２２年１０月３１日までの第１３期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。
　当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

その他の記載内容
　その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。
　当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。
　計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。
　当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
　その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任
　経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。
　計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。
　監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任
　監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。
　監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。
・　不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
・　計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・　経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・　計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

　監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。
　監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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

以　上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前期 自　2021年11月 1 日 至　2022年 4 月30日	当期 自　2022年 5 月 1 日 至　2022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	2,245,641	2,324,755
減価償却費	641,351	660,719
投資法人債発行費償却	2,990	2,990
投資口交付費	25,756	–
受取利息	△23	△21
支払利息	225,254	236,222
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△30,379	△2,169
前払費用の増減額 (△は増加)	△15,536	1,739
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△35,090	92,266
営業未払金の増減額 (△は減少)	△110,213	156,324
未払金の増減額 (△は減少)	△6,886	46,117
未払消費税等の増減額 (△は減少)	–	262,668
前受金の増減額 (△は減少)	35,423	6,587
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△40,609	62,573
信託有形固定資産の売却による減少額	–	1,510,166
その他	20,682	△12,747
小　計	2,958,361	5,348,192
利息の受取額	23	21
利息の支払額	△227,166	△238,536
法人税等の支払額	△1,100	△984
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,730,118	5,108,692
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	–	△9,931
信託有形固定資産の取得による支出	△11,455,784	△322,431
預り敷金及び保証金の返還による支出	△3,486	△5,528
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,144	–
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△155,587	△102,419
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	511,422	106,809
使途制限付信託預金の預入による支出	△0	△0
その他の支出	△4,254	△1,297
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,105,547	△334,800
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	14,100,000	–
長期借入金の返済による支出	△10,000,000	–
投資法人債の発行による収入	1,186,268	–
投資口の発行による収入	4,958,022	–
分配金の支払額	△2,139,562	△2,242,474
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,104,728	△2,242,474
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△270,701	2,531,418
現金及び現金同等物の期首残高	4,691,905	4,421,204
現金及び現金同等物の期末残高	※1　4,421,204	※1　6,952,622

[重要な会計方針に係る事項関係] (参考情報)

項　目	前期 自　2021年11月 1 日 至　2022年 4 月30日	当期 自　2022年 5 月 1 日 至　2022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　2021年11月 1 日 至　2022年 4 月30日	当期 自　2022年 5 月 1 日 至　2022年10月31日
現金及び預金	2,050,206	4,508,815
信託現金及び信託預金	2,553,099	2,625,909
使途制限付信託預金 (注)	△182,101	△182,102
現金及び現金同等物	4,421,204	6,952,622

(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。

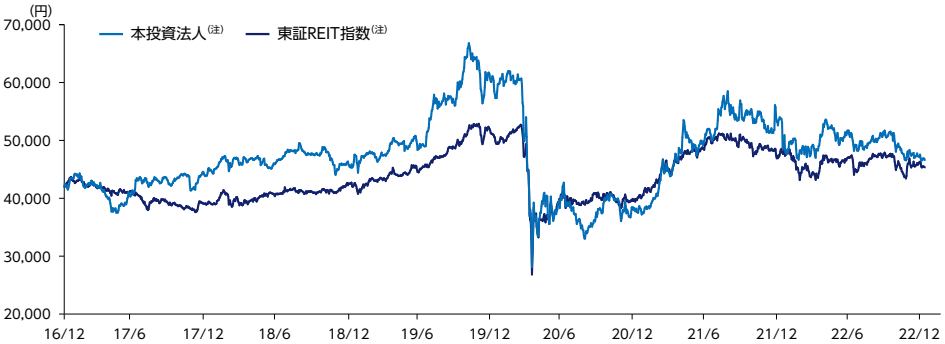
投資主インフォメーション

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		

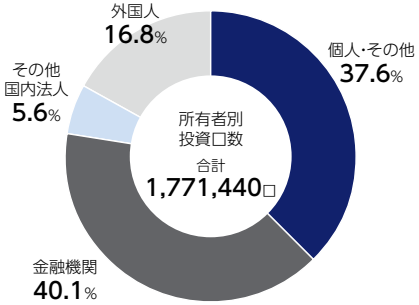
10月	11月	12月	1月	2月	3月
決算月		10月期 決算発表	10月期 分配金 支払開始		
10月31日		12月中旬	1月中旬		

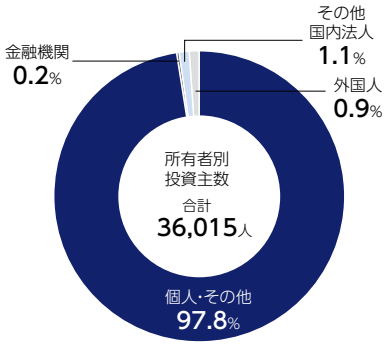
投資口価格の推移



(注) 2022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
投資主名簿等管理人及び 特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
連絡先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 電話:0120-782-031(フリーダイヤル) 受付時間:9:00～17:00(土・日・祝日および12/31～1/3を除く)
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3476)
公告掲載新聞	日本経済新聞

住所等の変更手続きについて

投資主様の口座のある証券会社にお申し出ください。なお、証券会社等に口座がないため特別口座を開設されました投資主様は、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社にお申し出ください。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受け取り期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお申し出ください。また、今後の分配金について振込指定の手続きをご希望の方で、一般口座で保有されている投資主様はお取引証券会社へ、特別口座で保有されている投資主様は三井住友信託銀行株式会社へご連絡ください。なお、分配金は、本投資法人規約の規定により支払い開始の日から満3年を経過してもお受け取りがない場合は、以降お支払いができなくなりますので、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▶下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

三井住友信託銀行株式会社 証券代行部　0120-782-031(フリーダイヤル)