

投資主メモ

決算期日	毎年4月末日・10月末日	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・祝日及び12/31~1/3を除く)
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		
		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

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。

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)

ウェブサイトのご案内



個人投資家向けページ

投資法人みらいの特徴、分配金、
投資主優待情報等をご覧ください。

3476

検索



第18期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自：2024年11月 1 日
至：2025年 4 月30日

投資法人みらい



東京都千代田区西神田三丁目2番1号

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14期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日	第15期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日	第16期 自 2023年11月1日 至 2024年4月30日	第17期 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	第18期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
営業収益 (百万円)	6,308	5,744	5,887	6,201	8,419
営業費用 (百万円)	3,488	3,276	3,227	3,424	5,434
営業利益 (百万円)	2,820	2,467	2,660	2,776	2,984
経常利益 (百万円)	2,521	2,160	2,273	2,400	2,573
当期純利益 (百万円)	2,447	2,153	2,244	2,397	2,572
総資産額 (百万円)	174,479	174,746	187,562	188,227	188,410
(対前期比) (%)	(1.0)	(0.2)	(7.3)	(0.4)	(0.1)
純資産額 (百万円)	81,077	81,393	86,986	87,246	87,618
(対前期比) (%)	(0.1)	(0.4)	(6.9)	(0.3)	(0.4)
有利子負債額 (百万円)	85,500	85,500	91,900	91,900	91,900
出資総額 (注3) (百万円)	78,499	78,499	84,066	84,066	84,066
発行済投資口の総口数 (口)	1,771,440	1,771,440	1,907,440	1,907,440	1,907,440
1口当たり純資産額 (円)	45,769	45,947	45,603	45,740	45,935
分配金総額 (百万円)	2,311	2,152	2,193	2,397	2,588
1口当たり分配金 (円)	1,305	1,215	1,150	1,257	1,357
うち1口当たり利益分配金 (円)	1,305	1,215	1,150	1,257	1,357
うち1口当たり利益超過分配金 (円)	－	－	－	－	－
総資産経常利益率 (注4) (%)	1.5	1.2	1.3	1.3	1.4
自己資本利益率 (注4) (%)	3.0	2.7	2.7	2.8	2.9
期末自己資本比率 (注4) (%)	46.5	46.6	46.4	46.4	46.5
(対前期増減)	(△0.4)	(0.1)	(△0.2)	(△0.0)	(0.1)
配当性向 (注4) (%)	94.4	100.0	97.7	100.0	100.6

(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1,907,440口、保有物件は44物件（取得価格合計177,974百万円）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

当期におけるわが国経済は、2025年1-3月期の実質GDP成長率が前期比△0.2%（速報値）となり、輸入の大幅増加を受けた外需の落ち込みが影響したことでマイナス成長となりましたが、設備投資等の内需は引き続き堅調に推移しており、国内経済は緩やかながらも拡大基調が続いています。一方で、これまで堅調に推移してきた個人消費に足踏みの兆しが見られるほか、米国通商政策に起因する世界経済減速への懸念、各地で深刻化する地政学的リスク、国内物価の高止まりなどにより世界経済の不確実性は一段と高まっており、今後の景気動向については依然として予断を許さない状況が続いています。

このような環境のもと、本投資法人は、2025年2月18日に「MIテラス横浜西口」（取得価格2,355百万円）及び「NPC富山駅前スクエア（底地）」（取得価格1,020百万円）、2025年3月10日に「MIテラス名古屋葵」（取得価格4,525百万円）を取得しました。また、2025年2月17日に「渋谷ワールドイーストビル」（譲渡価格5,900百万円）及び「ミ・ナール」（譲渡価格2,650百万円）を譲渡しました。

内部成長面においては、訪日外国人の増加及び国内旅行需要の回復によりホテル分野におけるさらなる収益の改善が進んだほか、都内結婚式場と地域密着型商業施設ではテナント売上の増加に伴う変動賃料収入が見られるなど、インフレ環境下においても着実に内部成長基盤の構築を進めています。オフィス賃貸市場においては、東京都心及び地方主要都市において企業の堅調なオフィス需要を背景とした空室率の低下及び賃料の上昇傾向が見られており、本投資法人のオフィス物件においても稼働率及び賃料水準の改善に伴いNOIが改善傾向にあります。

当期末現在における運用資産は44物件、取得価格の合計は177,974百万円、総賃貸可能面積は358,417.97㎡、稼働率は99.1%となっています。

③資金調達概要

本投資法人は、当期において、2024年11月29日に返済期限の到来した借入金5,000百万円の返済にあたり同日付で長期借入金5,000百万円、2024年12月30日に返済期限の到来した借入金1,000百万円の返済にあたり同日付で長期借入金1,000百万円、2025年4月30日に返済期限の到来した借入金3,500百万円の返済にあたり同日付で長期借入金3,500百万円の資金の借入を行いました。

当期末時点の借入金及び投資法人債の残高は91,900百万円（うち、1年内返済予定の長期借入金8,500百万円、長期借入金77,200百万円、投資法人債6,200百万円）となっています。

なお、機動的かつ安定的な資金調達の確保と、より一層強固な財務基盤の構築を目的として、借入極度額3,000百万円のコミットメントラインを設定しています（本書の日付現在の未実行枠残高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8,419百万円、営業利益2,984百万円、経常利益2,573百万円、当期純利益2,572百万円を計上しました。

当期の利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、本投資法人の規約に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図し、将来の分配金の安定化のため、172,925,541円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額を控除した全額の2,588,396,080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1,357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	
2021年12月24日	公募増資	104,000	1,766,240	4,746,456	78,262,545	（注2）
2022年1月25日	第三者割当増資	5,200	1,771,440	237,322	78,499,868	（注3）
2023年11月28日	公募増資	129,500	1,900,940	5,300,305	83,800,173	（注4）
2023年12月26日	第三者割当増資	6,500	1,907,440	266,038	84,066,212	（注5）

（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3）1口当たり発行価額45,639円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

（注4）1口当たり発行価格42,363円（発行価額40,929円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり発行価額40,929円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

【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14期	第15期	第16期	第17期	第18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	自 2023年11月 1 日 至 2024年 4月30日	自 2024年 5月 1 日 至 2024年10月31日	自 2024年11月 1 日 至 2025年 4月30日
最高 (円)	48,350円	47,750円	46,500円	46,500円	43,350円
最低 (円)	42,750円	45,150円	42,550円	39,950円	38,700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、将来の分配金の安定化のため、172,925,541円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額を控除した全額の2,588,396,080円を利益分配金として分配することとしました。

期 別	第14期	第15期	第16期	第17期	第18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	自 2023年11月1日 至 2024年4月30日	自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	自 2024年11月1日 至 2025年4月30日	
当期未処分利益	(千円)	2,448,202	2,289,760	2,382,321	2,586,612	2,761,321
利益留保額	(千円)	136,473	137,460	188,765	188,960	172,925
金銭の分配金総額	(千円)	2,311,729	2,152,299	2,193,556	2,397,652	2,588,396
(1口当たり分配金)	(円)	(1,305)	(1,215)	(1,150)	(1,257)	(1,357)
うち利益分配金総額	(千円)	2,311,729	2,152,299	2,193,556	2,397,652	2,588,396
(1口当たり利益分配金)	(円)	(1,305)	(1,215)	(1,150)	(1,257)	(1,357)
うち出資払戻総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
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)	－	－	－	－	－
(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)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
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)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①今後の運用環境

今後の日本経済は、堅調な企業収益、雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の回復、緩やかな金融政策等に支えられ、緩やかな成長基調が続くものと予想されます。消費者物価については、2026年度には前年度比で1%台まで低下するとの予測がある一方で、継続的な円安や人手不足、需給ギャップの改善及び賃金と物価の好循環の強まりなどを背景に、中長期的には緩やかな物価上昇が続くと見込まれます。なお、米国の通商政策が世界経済に及ぼす影響、資源価格や輸入物価の動向、企業による賃金・価格設定行動など日本経済を取り巻く不確実性は依然として高く、金融・為替市場の動向とそれらが経済及び物価に与える影響については、引き続き注視が必要です。

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、本投資法人の成長に資する以下の施策を推進する予定です。

● 外部成長戦略

本投資法人は、アセットクラスの特性や不動産賃貸市場の動向を注視し、「賢守×共攻」のコンセプトに合わせた多様なアセットタイプの取得検討を継続してきました。今後については、新たな中期経営計画のコンセプトである「賢守×成長」のもとで安定的な分配金成長を実現するため、引き続きアセットタイプ別の投資比率だけでなく、金利上昇やコスト面のインフレへの対応を見据えて賃貸借契約のキャッシュ・フロー特性を意識したポートフォリオの構築を目指しており、アップサイドの見込める変動及び短期契約比率の引き上げを図る方針です。

I. 資産運用報告

- ポートフォリオ・マネジメント
オフィス賃貸市場は、東京都心でまとまった物件供給がある状況下においても立地改善や拡張を目的とする需要に支えられ空室率の低下とともに賃料の改善が着実に進んでおり、周辺部にも需要の拡大が見られ一定の空室消化とともにフリーレント期間の短縮を通じた実質賃料の改善が進んでいます。また、地方圏の中規模オフィスにおいては、テナント契約更改と入替に際してレントギャップ解消が進むことでNOIが改善傾向にあります。
商業施設では、売上連動契約が締結されている都内結婚式場と地域密着型物件の売上向上に伴う変動賃料の安定的な収受を、インフレやインバウンド消費の拡大によってテナント売上改善が期待される都市型商業施設では賃料増額を目指します。
ホテルについても、契約期限が到来した固定賃料物件において変動賃料を含む契約に切り替えたことでアップサイド余地が増加しており、コロナ禍前と比較可能な変動賃料物件の第18期賃料合計額はコロナ禍前を上回る実績をあげており、今後も成長ドライバーとしての役割が期待されます。

- 財務戦略
本投資法人の有利子負債調達は、直近の金利上昇を踏まえ、当面の1口当たり分配金水準の安定化と長期的なコスト増加のバランスを考慮しながら、一部を変動金利で運用しています。今後も長期的なコスト上昇リスクをコントロールしつつ、一定の固定化比率を意識しながら健全な財務運営を継続する方針です。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第14期 (2023年4月30日)	第15期 (2023年10月31日)	第16期 (2024年4月30日)	第17期 (2024年10月31日)	第18期 (2025年4月30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)	1,771,440	1,771,440	1,907,440	1,907,440	1,907,440
出資総額 (百万円)	78,499	78,499	84,066	84,066	84,066
投資主数 (人)	38,099	37,058	41,116	41,833	42,509

(2) 投資口に関する事項

2025年4月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (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)	286,329	15.01
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	246,945	12.95
野村信託銀行株式会社 (投信口)	92,025	4.82
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	36,366	1.91
STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	29,878	1.57
SMBC日興証券株式会社	24,520	1.29
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	20,092	1.05
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	1.05
株式会社イデラキャピタルマネジメント	20,000	1.05
株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	16,319	0.86
合 計	792,474	41.55

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	－	12,500

(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（1,600千円）が含まれています。また、会計監査人と同一のネットワークに属する者への非監査業務に基づく支払報酬額はありません。

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

2025年4月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名 称
資産運用会社	三井物産・イデラパートナーズ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務）	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者（納税事務）	税理士法人令和会計社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	分 類	第17期 2024年10月31日現在		第18期 2025年4月30日現在	
		保有総額 (百万円)（注1）	資産総額に対する 比率(%)	保有総額 (百万円)（注1）	資産総額に対する 比率(%)
不動産	オフィス	2,279	1.2	2,272	1.2
	インダストリアル	2,423	1.3	2,423	1.3
	不動産 合計	4,702	2.5	4,696	2.5
信託不動産 （注2）	オフィス	89,236	47.4	96,083	51.0
	商業施設	38,134	20.3	30,793	16.3
	ホテル	32,810	17.4	32,754	17.4
	居住施設	2,282	1.2	2,282	1.2
	インダストリアル	8,980	4.8	8,930	4.7
	教育施設	4,096	2.2	4,090	2.2
信託不動産 合計		175,541	93.3	174,934	92.8
預金・その他の資産		7,983	4.2	8,779	4.7
資産総額計		188,227	100.0	188,410	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

2025年4月30日現在における本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

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	24,094	22,737.07	22,174.92	97.5	16.6	オフィス
品川シーサイドパークタワー	19,915	22,205.78	22,205.78	100.0	12.0	オフィス
東京フロントテラス	11,050	9,703.87	8,896.03	91.7	4.4	オフィス
新宿イーストサイドスクエア	9,584	5,774.45	5,774.45	100.0	4.4	オフィス
イオン葛西店	9,485	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	8,805	11,644.94	11,644.94	100.0	5.1	オフィス
六甲アイランドDC	7,416	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	5,473	9,578.60	9,578.60	100.0	非開示(注4)	商業施設
MIテラス名古屋葵	4,594	5,676.21	5,032.36	88.7	0.5	オフィス
スマイルホテル那覇シティリゾート	4,096	9,698.44	9,698.44	100.0	1.6	ホテル
合 計	104,517	140,921.18	138,907.34	98.6	55.7	

(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

2025年4月30日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円)(注3)
品川シーサイドパークタワー	東京都品川区東品川 四丁目12番4号	信託受益権	22,205.78	19,915	22,760
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	24,094	25,000
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	9,584	10,900
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	9,703.87	11,050	10,692
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	11,644.94	8,805	11,300
広島鯉城通りビル	広島県広島市中区大手町 三丁目1番9号	信託受益権	3,611.85	2,339	2,520
BizMiiX淀屋橋	大阪府大阪市中央区平野町 三丁目1番6号	信託受益権	1,005.20	1,986	2,250
TCAビル	大阪府大阪市浪速区元町 二丁目3番19号	不動産	3,212.81	2,272	2,220
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	4,679.87	3,059	3,040
MIテラス仙台広瀬通り	宮城県仙台市青葉区国分町一 丁目6番9号	信託受益権	3,804.07	2,042	2,370
MIテラス北上野	東京都台東区北上野二丁目18 番4号	信託受益権	3,551.61	3,598	4,230
MIテラス浜松	静岡県浜松市中央区伝馬町 312番32	信託受益権	4,977.55	2,616	2,780
MIテラス横浜西口	神奈川県横浜市区西区北幸二丁 目10番33号	信託受益権	2,328.47	2,394	2,540
MIテラス名古屋葵	愛知県名古屋市中区葵一丁目 20番22号	信託受益権	5,676.21	4,594	5,080
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	2,977	3,300
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	1,373	1,480
MIキューブ町田イースト	東京都町田市原町田四丁目5番 8号	信託受益権	2,176.15	1,990	2,250
MIキューブ心斎橋	大阪府大阪市中央区心斎橋筋 一丁目1番16号	信託受益権	833.58	2,687	2,880
NPC富山駅前スクエア（底地）	富山県富山市桜町一丁目5番1	信託受益権	1,599.70	1,040	1,100
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	9,485	9,560
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	4,310
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	1,080
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	5,473	5,750
WECARS岐南店（底地）	岐阜県羽島郡岐南町八刻七丁 目12	信託受益権	6,544.89	1,101	1,210
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	2,101	2,350
ダイワロイネットホテル秋田（注4）	秋田県秋田市大町 二丁目2-41	信託受益権	7,439.36	1,797	2,310
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	1,195	1,660
スマイルホテル大阪天王寺	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	1,245	1,790
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	1,026	1,330

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円)(注3)
スマイルホテル京都烏丸五条	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	1,660
EN HOTEL Ise	三重県伊勢市吹上 二丁目5番11号	信託受益権	4,099.31	2,021	1,920
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	748	819
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	3,741	4,190
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	4,096	4,110
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	3,740	3,750
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	2,941	2,960
くれたけインプレミアム名古屋 屋納屋橋	愛知県名古屋市中村区名駅南 一丁目2番12号	信託受益権	3,818.74	2,609	2,900
ホテルウィングインターナシ ョナルセレクト名古屋栄	愛知県名古屋市中区栄三丁目 12番23号2	信託受益権	2,823.74	1,812	2,200
ホテル呉竹荘広島大手町	広島県広島市中区大手町三丁 目7番3号	信託受益権	4,401.26	2,666	3,010
フィール城北	静岡県浜松市中央区城北一丁 目9番20号	信託受益権	8,747.08	2,282	2,490
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	7,416	9,150
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	2,550
横浜大黒町整備工場（底地）	神奈川県横浜区鶴見区大黒町9 番5号	信託受益権	3,499.83	1,514	1,620
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	4,090	4,360
合 計			358,417.97	179,631	197,732

- (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。
- (注4) 現テナントとの賃貸借契約期間終了後の後継テナントのホテル開業に合わせて、2025年7月10日付で「物件名称」を「ダイワロイネットホテル秋田」から後継テナントのホテルブランドである「EN HOTEL Akita（エンホテル秋田）」に変更予定です。以下同じです。

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17期 (2024年5月1日～2024年10月31日)				第18期 (2024年11月1日～2025年4月30日)			
	テナント 総数 [期末 時点] (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (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	29	95.2	691	11.2	30	100.0	723	12.0
川崎テックセンター	25	99.4	1,029	16.6	26	97.5	1,003	16.6
新宿イーストサイドスクエア	43	100.0	271	4.4	41	100.0	267	4.4
東京フロントテラス	31	94.1	284	4.6	31	91.7	264	4.4
MIテラス名古屋伏見	8	100.0	313	5.1	8	100.0	310	5.1

I. 資産運用報告

不動産等の名称	第17期 (2024年5月1日～2024年10月31日)				第18期 (2024年11月1日～2025年4月30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 (%)
広島鯉城通りビル	13	100.0	86	1.4	13	100.0	86	1.4
BizMix淀屋橋	45	90.8	72	1.2	43	83.2	73	1.2
TCAビル	8	100.0	76	1.2	8	100.0	76	1.3
愛媛ビル・広島	23	96.0	127	2.1	22	95.9	102	1.7
MIテラス仙台広瀬通り	18	86.4	69	1.1	20	100.0	74	1.2
MIテラス北上野	7	100.0	101	1.6	7	100.0	102	1.7
MIテラス浜松	33	98.6	91	1.5	33	100.0	92	1.5
MIテラス横浜西口	－	－	－	－	14	100.0	24	0.4
MIテラス名古屋葵	－	－	－	－	10	88.7	28	0.5
渋谷ワールドイーストビル(注5)	8	100.0	122	2.0	－	－	73	1.2
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	42	0.7	3	100.0	43	0.7
MIキューブ町田イースト	9	85.9	59	1.0	8	78.8	64	1.1
MIキューブ心斎橋	3	100.0	66	1.1	3	100.0	66	1.1
NPC富山駅前スクエア（底地）	－	－	－	－	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
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)
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)
WECARS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	1.1	1	94.6	83	1.4
ダイワロイネットホテル秋田	1	100.0	69	1.1	1	100.0	69	1.1
スーパーホテル仙台・広瀬通り	1	100.0	44	0.7	1	100.0	44	0.7
スマイルホテル大阪天王寺	1	100.0	34	0.6	1	100.0	72	1.2
スーパーホテルさいたま・大宮	1	100.0	35	0.6	1	100.0	35	0.6
スマイルホテル京都烏丸五条	1	100.0	44	0.7	1	100.0	81	1.4
EN HOTEL Ise	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)
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	61	1.0	1	100.0	98	1.6
スマイルホテル博多駅前	1	100.0	114	1.8	1	100.0	138	2.3
スマイルホテル名古屋栄	1	100.0	61	1.0	1	100.0	74	1.2

不動産等の名称	第17期 (2024年5月1日～2024年10月31日)				第18期 (2024年11月1日～2025年4月30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 (%)
くれたけインプレミアム古屋 納屋橋	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
ホテルウィングインターナシ ョナルセレクト名古屋栄	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)
ホテル呉竹荘広島大手町	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)
フィール城北	1	100.0	67	1.1	1	100.0	67	1.1
ミ・ナアラ(注5)	61	92.8	614	9.9	－	－	298	5.0
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	394	98.3	6,201	100.0	348	99.1	6,027	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) 2025年2月17日に、渋谷ワールドイーストビル及びミ・ナアラを譲渡しています。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2025年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (千円) (注2)(注3)
		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	59,500,000	51,000,000	790,786

(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) 金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載は省略しています。
(注3) 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。

I. 資産運用報告

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
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	特別高圧受変電設備更新工事	自 2024年 8 月 至 2027年 4 月	885,855	162,500	162,500
	貸室整備工事	自 2025年 7 月 至 2025年10月	73,500	－	－
	非常用発電設備整備工事	自 2025年 5 月 至 2025年10月	23,799	－	－
ダイワロイネットホテル秋田 (秋田県秋田市)	リニューアル工事	自 2025年 5 月 至 2025年 6 月	97,212	－	－
	共用廊下外調機更新工事	自 2025年 4 月 至 2025年 6 月	40,535	－	－
スマイルホテル那覇シティ リゾート (沖縄県那覇市)	給排水設備更新工事	自 2025年 5 月 至 2025年 6 月	50,584	－	－
	エレベーター更新工事	自 2025年 9 月 至 2025年10月	25,082	－	－
東京フロントテラス (東京都品川区)	空調機更新工事	自 2025年 5 月 至 2025年10月	40,963	－	－
	貸室整備工事	自 2025年 5 月 至 2025年10月	31,818	－	－
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	エレベーター監視盤更新工事	自 2025年 2 月 至 2025年 6 月	41,147	－	－
	共用部改修工事	自 2025年 5 月 至 2025年10月	22,633	－	－
MIテラス北上野 (東京都台東区)	外壁改修工事	自 2025年 5 月 至 2025年10月	35,468	－	－
MIキューブ町田イースト (東京都町田市)	貸室整備工事	自 2025年 7 月 至 2025年10月	20,335	－	－

(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406,775千円であり、当期の費用に区分された修繕費127,877千円と合わせて、合計534,653千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)	空調機更新工事	自 2024年11月 至 2025年 4 月	26,026
ホテルサンルート新潟 (新潟県新潟市)	屋上給排水設備更新工事	自 2024年11月 至 2024年12月	21,345
その他	－	－	359,404
合 計			406,775

(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17期 自 2024年 5 月 1 日 至 2024年10月31日	第18期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 4 月30日
資産運用報酬 (注)	510,791	508,694
資産保管手数料	10,749	10,791
一般事務委託手数料	21,174	23,177
役員報酬	3,676	3,676
その他費用	56,613	91,703
合 計	603,006	638,043

(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18期に85,500千円あり、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18期に79,012千円あります。

(2) 借入状況

2025年4月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

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. 予定入 内の金 返長 済期	三井住友信託銀行株式会社	2016年12月16日	5,000	－	0.59470%	2024年11月29日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 1 月12日	1,000	－	0.38000%	2024年12月30日			
	株式会社三井住友銀行	2018年 5 月15日	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	－	0.56000%	2025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SBI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			
	株式会社三井住友銀行	2018年11月 1 日	3,000	3,000	0.56800%	2025年10月31日			
	株式会社SBI新生銀行	2018年 3 月 1 日	－	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	0.57350%	2026年 1 月30日			
小 計			16,500	8,500					
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SBI新生銀行	2018年 3 月 1 日	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	－	0.57350%	2026年 1 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		

I. 資産運用報告

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
長期借入金	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	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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			
	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SBI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			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年11月30日	3,500	3,500	0.72000%	2027年11月30日			
	株式会社SBI新生銀行	2022年11月30日	2,000	2,000	0.72000%	2027年11月30日			
	株式会社十八親和銀行	2022年11月30日	1,500	1,500	0.72000%	2027年11月30日			
	株式会社福岡銀行	2023年 6 月19日	1,500	1,500	0.67500%	2028年 5 月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2023年10月31日	500	500	1.05000%	2028年10月31日			
	株式会社SBI新生銀行	2023年10月31日	1,000	1,000	1.05000%	2028年10月31日			
	株式会社関西みらい銀行	2023年10月31日	1,000	1,000	1.05000%	2028年10月31日			
	株式会社千葉銀行	2023年10月31日	1,000	1,000	1.05000%	2028年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2023年11月30日	500	500	0.67160%	2026年11月30日			
	株式会社福岡銀行	2023年11月30日	2,000	2,000	0.67160%	2026年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2023年11月30日	2,300	2,300	0.88421%	2028年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2023年11月30日	1,000	1,000	0.88421%	2028年11月30日			
	株式会社大垣共立銀行	2023年11月30日	200	200	0.88421%	2028年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2023年11月30日	2,800	2,800	0.92202%	2030年11月29日			
	株式会社りそな銀行	2023年11月30日	1,200	1,200	0.92202%	2030年11月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	2023年11月30日	1,500	1,500	1.24375%	2030年11月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年12月 1 日	1,000	1,000	0.90250%	2028年11月30日			
	株式会社SBI新生銀行 (グリーンローン)	2023年12月 1 日	1,000	1,000	0.91202%	2030年11月29日			
	株式会社三井住友銀行	2023年12月 1 日	1,000	1,000	1.12125%	2030年11月29日			
	株式会社七十七銀行	2023年12月 1 日	500	500	1.17125%	2030年11月29日			
	株式会社みずほ銀行	2024年 1 月31日	1,000	1,000	1.18770%	2031年 7 月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	2024年 3 月 1 日	500	500	0.87202%	2029年 2 月28日			
	株式会社みずほ銀行	2024年 3 月 1 日	1,000	1,000	0.91202%	2031年 2 月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	2024年 3 月 1 日	1,000	1,000	0.91202%	2031年 2 月28日			
	株式会社関西みらい銀行	2024年 4 月30日	400	400	0.82345%	2027年 5 月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 4 月30日	1,500	1,500	0.82000%	2027年 4 月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2024年 4 月30日	2,000	2,000	0.91202%	2031年 4 月30日			
	株式会社千葉銀行	2024年10月11日	500	500	1.14100%	2029年 9 月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年10月31日	1,500	1,500	0.98125%	2027年10月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2024年11月29日	—	3,000	1.16920%	2027年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2024年11月29日	—	500	1.30100%	2029年11月30日			
	株式会社南都銀行	2024年11月29日	—	1,000	1.21100%	2031年11月28日			
	株式会社大垣共立銀行	2024年11月29日	—	500	1.45480%	2031年11月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年12月30日	—	1,000	1.12625%	2027年12月30日			
	株式会社三井住友銀行	2025年 4 月30日	—	2,000	0.89091%	2029年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	2025年 4 月30日	—	1,500	0.96091%	2031年10月31日			
	小 計		69,200	77,200					
	合 計		85,700	85,700					

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

(3) 投資法人債

2025年4月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月 日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2018年 7月26日	1,000	1,000	年0.640%	2028年 7月26日	満期償還及 び買入償還	借入金の返済	(注)
第2回無担保投資法人債	2020年 7月13日	1,000	1,000	年0.800%	2030年 7月12日	満期償還及 び買入償還	借入金の返済	(注)
第3回無担保投資法人債	2021年 9月28日	2,000	2,000	年0.700%	2031年 9月26日	満期償還及 び買入償還	借入金の返済	(注)
第4回無担保投資法人債	2021年 9月28日	1,000	1,000	年0.980%	2036年 9月26日	満期償還及 び買入償還	借入金の返済	(注)
第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年 11月30日	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) (注1)	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)
渋谷ワールドイストビル	—	—	2025年 2月17日	5,900	3,355	2,391
ミ・ナール	—	—	2025年 2月17日	2,650	4,910	△2,245
MIテラス横浜西口	2025年 2月18日	2,355	—	—	—	—
NPC富山駅前スクエア (底地)	2025年 2月18日	1,020	—	—	—	—
MIテラス名古屋葵	2025年 3月10日	4,525	—	—	—	—
合 計	—	7,901	—	8,550	8,266	146

(注1) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は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の売却費用等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。

I. 資産運用報告

(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
取得	MIテラス横浜西口	2025年2月18日	不動産信託受益権	2,355	2,540	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年12月31日
	NPC富山駅前スクエア(底地)	2025年2月18日	不動産信託受益権	1,020	1,100	大和不動産鑑定株式会社	2024年12月31日
	MIテラス名古屋葵	2025年3月10日	不動産信託受益権	4,525	4,880	日本ヴァリュエーズ株式会社	2024年12月31日
譲渡	渋谷ワールドイーストビル	2025年2月17日	不動産信託受益権	5,900	5,710	一般財団法人日本不動産研究所	2024年10月31日
	ミ・ナール	2025年2月17日	不動産信託受益権	2,650	3,000	大和不動産鑑定株式会社	2024年10月31日

(注1) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

(注2) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は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。

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

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	7,901百万円	8,550百万円
利害関係人等との取引状況の内訳 (注)		
合同会社名古屋葵	4,525百万円 (57.3%)	－百万円 (－%)
合 計	4,525百万円 (57.3%)	－百万円 (－%)

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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

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

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

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

該当事項はありません。

(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) (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,389,689	4,172,834
信託現金及び信託預金	2,941,011	2,662,490
営業未収入金	274,195	286,193
前払費用	172,971	154,642
未収還付法人税等	74	-
その他	21	1,778
流動資産合計	6,777,964	7,277,939
固定資産		
有形固定資産		
建物	500,478	500,478
減価償却累計額	△54,505	△63,087
建物 (純額)	445,972	437,391
構築物	564	564
減価償却累計額	△564	△564
構築物 (純額)	0	0
機械及び装置	23,156	26,587
減価償却累計額	△2,458	△3,673
機械及び装置 (純額)	20,698	22,914
工具、器具及び備品	288	598
減価償却累計額	△72	△101
工具、器具及び備品 (純額)	215	496
土地	4,235,946	4,235,946
信託建物	※1 43,023,776	※1 40,829,662
減価償却累計額	△8,266,857	△8,099,576
信託建物 (純額)	34,756,919	32,730,086
信託構築物	283,368	245,474
減価償却累計額	△86,492	△71,127
信託構築物 (純額)	196,876	174,346
信託機械及び装置	289,370	302,825
減価償却累計額	△114,588	△125,895
信託機械及び装置 (純額)	174,782	176,929
信託工具、器具及び備品	※1 483,111	※1 318,544
減価償却累計額	△218,154	△113,373
信託工具、器具及び備品 (純額)	264,957	205,170
信託土地	140,147,895	141,647,773
信託建設仮勘定	178,970	387,155
有形固定資産合計	180,423,234	180,018,211
無形固定資産		
ソフトウェア	6,293	3,164
その他	231	231
無形固定資産合計	6,525	3,395
投資その他の資産		
長期前払費用	319,660	258,901
差入保証金	11,006	10,106
その他	650,282	805,921
投資その他の資産合計	980,948	1,074,928
固定資産合計	181,410,708	181,096,535
繰延資産		
投資法人債発行費	39,289	36,298
繰延資産合計	39,289	36,298
資産合計	188,227,962	188,410,774

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	715,722	683,170
未払分配金	7,584	7,356
1年内返済予定の長期借入金	16,500,000	8,500,000
未払金	585,091	585,414
未払費用	1,636	1,936
未払法人税等	605	936
未払消費税等	339,052	268,497
前受金	756,854	705,910
預り金	478	3,135
その他	27,008	32,551
流動負債合計	18,934,033	10,788,910
固定負債		
投資法人債	6,200,000	6,200,000
長期借入金	69,200,000	77,200,000
預り敷金及び保証金	149,526	149,526
信託預り敷金及び保証金	5,980,861	5,931,846
その他	516,567	522,169
固定負債合計	82,046,955	90,003,542
負債合計	100,980,989	100,792,453
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	84,066,212	84,066,212
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,586,612	2,761,321
剰余金合計	2,586,612	2,761,321
投資主資本合計	86,652,825	86,827,534
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	594,147	790,786
評価・換算差額等合計	594,147	790,786
純資産合計	※3 87,246,973	※3 87,618,320
負債純資産合計	188,227,962	188,410,774

Ⅲ. 損益計算書

	(単位：千円)	
	前期 (ご参考)	当期
	自 2024年 5 月 1 日 至 2024年10月31日	自 2024年11月 1 日 至 2025年 4 月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,146,992	※1 5,126,532
その他賃貸事業収入	※1 1,054,256	※1 901,355
不動産等売却益	—	※2 2,391,201
営業収益合計	6,201,248	8,419,089
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,821,734	※1 2,551,791
不動産等売却損	—	※3 2,245,149
資産運用報酬	510,791	508,694
資産保管手数料	10,749	10,791
一般事務委託手数料	21,174	23,177
役員報酬	3,676	3,676
その他営業費用	56,613	91,703
営業費用合計	3,424,741	5,434,984
営業利益	2,776,507	2,984,105
営業外収益		
受取利息	485	2,664
未払分配金除斥益	646	1,820
還付加算金	663	—
営業外収益合計	1,795	4,485
営業外費用		
支払利息	297,138	332,171
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	53,947	53,423
その他	—	3,000
営業外費用合計	377,376	414,885
経常利益	2,400,927	2,573,705
税引前当期純利益	2,400,927	2,573,705
法人税、住民税及び事業税	605	1,344
法人税等調整額	2,474	—
法人税等合計	3,079	1,344
当期純利益	2,397,847	2,572,360
前期繰越利益	188,765	188,960
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,586,612	2,761,321

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

(単位：千円)

	投資主資本			
	出資総額	剰余金		投資主 資本合計
		当期末処分利益又は当期末 処理損失（△）	剰余金合計	
当期首残高	84,066,212	2,382,321	2,382,321	86,448,533
当期変動額				
剰余金の配当		△2,193,556	△2,193,556	△2,193,556
当期純利益		2,397,847	2,397,847	2,397,847
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	－	204,291	204,291	204,291
当期末残高	※1 84,066,212	2,586,612	2,586,612	86,652,825

(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	537,921	537,921
当期変動額			
剰余金の配当			△2,193,556
当期純利益			2,397,847
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	56,226	56,226	56,226
当期変動額合計	56,226	56,226	260,518
当期末残高	594,147	594,147	87,246,973

当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

(単位：千円)

	投資主資本			
	出資総額	剰余金		投資主 資本合計
		当期末処分利益又は当期末 処理損失（△）	剰余金合計	
当期首残高	84,066,212	2,586,612	2,586,612	86,652,825
当期変動額				
剰余金の配当		△2,397,652	△2,397,652	△2,397,652
当期純利益		2,572,360	2,572,360	2,572,360
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	－	174,708	174,708	174,708
当期末残高	※1 84,066,212	2,761,321	2,761,321	86,827,534

(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	594,147	594,147
当期変動額			
剰余金の配当			△2,397,652
当期純利益			2,572,360
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	196,639	196,639	196,639
当期変動額合計	196,639	196,639	371,347
当期末残高	790,786	790,786	87,618,320

V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項 目	前期 (ご参考) 自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～64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。 (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。 (4) 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。 (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。 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。 (4) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。

項 目	前期 (ご参考) 自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日
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收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。	(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30,038千円です。 (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。 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收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。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。 (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。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。	(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。 (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。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。

V. 注記表

項 目	前期 (ご参考) 自 2024年 5 月 1 日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 4 月30日
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。	(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。

[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) (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
信託建物	213,030	213,030
信託工具、器具及び備品	328	328

2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	3,000,000	3,000,000
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	3,000,000	3,000,000

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期 (ご参考) (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

	前期 (ご参考) 自 2024年 5 月 1 日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 4 月30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	4,717,623	賃料収入 4,689,743
地代収入	249,670	地代収入 258,648
共益費収入	179,699	共益費収入 178,139
計	5,146,992	計 5,126,532
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	791,329	水道光熱費収入 662,994
その他賃貸収入	262,927	その他賃貸収入 238,361
計	1,054,256	計 901,355
不動産賃貸事業収入合計	6,201,248	不動産賃貸事業収入合計 6,027,888
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	400,528	外注委託費 360,424
水道光熱費	695,610	水道光熱費 536,827
公租公課	505,071	公租公課 491,832
修繕費	111,438	修繕費 127,877
減価償却費	804,527	減価償却費 789,296
その他賃貸事業費用	304,557	固定資産除却損 1,087
不動産賃貸事業費用合計	2,821,734	その他賃貸事業費用 244,444
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	3,379,514	不動産賃貸事業費用合計 2,551,791
		C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 3,476,097
—		※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)
		渋谷フルドイーストビル
		不動産等売却収入 5,900,000
		不動産等売却原価 3,355,428
		その他売却費用 153,370
		不動産等売却益 2,391,201
—		※3 不動産等売却損の内訳 (単位：千円)
		ミ・ナール
		不動産等売却収入 2,718,633
		不動産等売却原価 4,912,151
		その他売却費用 51,631
		不動産等売却損 2,245,149

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期 (ご参考) 自 2024年 5 月 1 日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 4 月30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
発行済投資口総口数	1,907,440口	発行済投資口総口数 1,907,440口

V. 注記表

【税効果会計に関する注記】

前期 (ご参考) 2024年10月31日	当期 2025年4月30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	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産小計	未払金否認額
繰延税金資産合計	繰延税金資産小計
繰延税金資産の純額	評価性引当額
	繰延税金資産合計
	繰延税金資産の純額
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率と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	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

【金融商品に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2024年5月1日 至 2024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。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ます。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024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	16,500,000	16,498,304	△1,695
(2) 投資法人債	6,200,000	5,856,000	△344,000
(3) 長期借入金	69,200,000	69,094,016	△105,983
負債計	91,900,000	91,448,321	△451,678
(4) デリバティブ取引 (※)	594,147	594,147	－

(※) 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。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金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
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	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	53,600,000	39,600,000	594,147	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。
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	5,400,000	5,400,000	※2	－

- (※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(※2) 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、(3) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

(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。

(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	16,500,000	5,500,000	21,900,000	13,700,000	11,100,000	17,000,000
合 計	16,500,000	5,500,000	21,900,000	14,700,000	11,100,000	22,200,000

V. 注記表

当期 (自 2024年11月1日 至 2025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。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ます。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025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	8,500,000	8,500,000	－
(2) 投資法人債	6,200,000	5,756,280	△443,720
(3) 長期借入金	77,200,000	76,917,394	△282,605
負債計	91,900,000	91,173,674	△726,325
(4) デリバティブ取引(※)	790,786	790,786	－

(※) 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。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金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
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	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	50,600,000	42,100,000	790,786	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。
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	8,900,000	8,900,000	※2	－

- (※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(※2) 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、(3) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

(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 (2025年4月30日) 後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	－	－	－	1,000,000	－	5,200,000
長期借入金	8,500,000	18,000,000	18,900,000	17,300,000	7,000,000	16,000,000
合 計	8,500,000	18,000,000	18,900,000	18,300,000	7,000,000	21,200,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2024年5月1日 至 2024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、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、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

賃貸対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
180,555,825	△311,561	180,244,264	196,154,800

- (注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 当期増減額のうち、主な増加理由は資本的支出 (491,173千円)、主な減少額は減価償却費 (802,735千円) 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2024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。

V. 注記表

当期 (自 2024年11月1日 至 2025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、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、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	
180,244,264	△613,208	179,631,055	197,732,200

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

(注2) 当期増減額のうち、主な増加理由は3物件の取得 (8,035,051千円)、主な減少額は2物件の売却 (8,266,042千円) 及び減価償却費 (787,906千円) 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2025年4月期における損益は「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2024年5月1日 至 2024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	－	－	－	1年内返済予定の 長期借入金	7,000,000
						長期借入金	5,000,000
				支払利息	38,744	未払費用	205

(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 2024年11月1日 至 2025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	3,500,000	1年内返済予定の 長期借入金	2,000,000
				長期借入金の 返済	5,000,000	長期借入金	8,500,000
				支払利息	41,752	未払費用	255

(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 2024年 5 月 1 日 至 2024年10月31日		当期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 4 月30日	
1口当たり純資産額	45,740円	1口当たり純資産額	45,935円
1口当たり当期純利益	1,257円	1口当たり当期純利益	1,348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 (1,907,440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。		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 (1,907,440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 2024年 5 月 1 日 至 2024年10月31日		当期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 4 月30日	
当期純利益 (千円)	2,397,847	当期純利益 (千円)	2,572,360
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)	2,397,847	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,572,360
期中平均投資口数 (口)	1,907,440	期中平均投資口数 (口)	1,907,440

【重要な後発事象に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

該当事項はありません。

【収益認識に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	－	－
水道光熱費収入	791,329	791,329
その他	－	5,409,919
合計	791,329	6,201,248

(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 自 2024年 5 月 1 日 至 2024年10月31日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	127,492千円
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	137,094千円
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

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

V. 注記表

価格の注記には含めていません。

当期 (自 2024年11月 1 日 至 2025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1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却（注2）	5,900,000	2,391,201
水道光熱費収入	662,994	662,994
その他	－	5,364,894
合計	6,562,994	8,419,089

(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。

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 2024年11月 1 日 至 2025年 4 月30日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	137,094千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	157,624千円
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

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。

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 自 2024年 5 月 1 日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 4 月30日
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	2,586,612,949	2,761,321,621
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,397,652,080 (1,257)	2,588,396,080 (1,357)
III 次期繰越利益	188,960,869	172,925,541

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、将来の分配金の安定化のため、188,960,869円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額を控除した全額の2,397,652,080円を利益分配金として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、将来の分配金の安定化のため、172,925,541円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額を控除した全額の2,588,396,080円を利益分配金として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

2025年6月16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 公認会計士 江 下 聖
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 大久保 照代
業務執行社員

<計算書類等監査>

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2024年11月1日から2025年4月30日までの第18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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる（3）役員等に関する事項に記載されている。

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	当期
	自 2024年 5 月 1 日 至 2024年10月31日	自 2024年11月 1 日 至 2025年 4 月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,400,927	2,573,705
減価償却費	805,505	789,497
投資法人債発行費償却	2,990	2,990
受取利息	△485	△2,664
支払利息	320,438	355,471
固定資産除却損	－	1,087
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△14,835	△11,998
前払費用の増減額 (△は増加)	△37,402	18,328
未収消費税等の増減額 (△は増加)	211,917	－
営業未払金の増減額 (△は減少)	61,395	△105,641
未払金の増減額 (△は減少)	45,857	323
未払消費税等の増減額 (△は減少)	339,052	△70,555
前受金の増減額 (△は減少)	△692	△50,943
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△75,458	60,759
信託有形固定資産の売却による減少額	－	8,266,042
その他	△60	3,573
小 計	4,059,148	11,829,975
利息の受取額	485	2,664
利息の支払額	△320,318	△355,171
法人税等の支払額	△30,825	△938
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,708,490	11,476,530
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	－	△800,000
有形固定資産の取得による支出	－	△3,430
信託有形固定資産の取得による支出	△592,034	△8,551,215
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△205,401	△471,743
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	129,105	422,728
その他の支出	－	41,900
投資活動によるキャッシュ・フロー	△668,330	△9,361,760
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△500,000	-
長期借入れによる収入	2,000,000	9,500,000
長期借入金の返済による支出	△1,500,000	△9,500,000
分配金の支払額	△2,193,813	△2,396,059
その他の支出	△12,459	△14,086
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,206,272	△2,410,146
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	833,887	△295,376
現金及び現金同等物の期首残高	5,314,813	6,148,701
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,148,701	※1 5,853,324

[重要な会計方針に係る事項関係] (参考情報)

項 目	前期	当期
	自 2024年 5 月 1 日 至 2024年10月31日	自 2024年11月 1 日 至 2025年 4 月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	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	当期
	自 2024年 5 月 1 日 至 2024年10月31日	自 2024年11月 1 日 至 2025年 4 月30日
現金及び預金	3,389,689	4,172,834
信託現金及び信託預金	2,941,011	2,662,490
使途制限付信託預金 (注)	△182,000	△182,000
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	－	△800,000
現金及び現金同等物	6,148,701	5,853,324

(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。