

2023年4月期 決算短信 (REIT)

2023年6月14日

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

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

有価証券報告書提出予定日 2023年7月28日 分配金支払開始予定日 2023年7月7日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2023年4月期の運用、資産の状況 (2022年11月1日～2023年4月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年4月期	6,308	11.3	2,820	8.0	2,521	8.5	2,447	5.3
2022年10月期	5,666	7.4	2,611	2.5	2,324	3.5	2,324	3.5

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2023年4月期	1,381	3.0	1.5	40.0
2022年10月期	1,312	2.9	1.3	41.0

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (2022年10月期 1,771,440口、2023年4月期 1,771,440口) で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2023年4月期	1,305	2,311	-	-	94.4	2.9
2022年10月期	1,313	2,325	-	-	100.1	2.9

(注1) 配当性向=分配金総額 (利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益×100

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年4月期	174,479	81,077	46.5	45,769
2022年10月期	172,792	81,028	46.9	45,741

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年4月期	9,851	△10,456	△825	5,522
2022年10月期	5,108	△334	△2,242	6,952

2. 2023年10月期の運用状況の予想（2023年5月1日～2023年10月31日）及び2024年4月期の運用状況の予想（2023年11月1日～2024年4月30日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2023年10月期	5,739	△9.0	2,347	△16.8	2,039	△19.1	2,038	△16.7	1,150	—
2024年4月期	5,630	△1.9	2,375	1.2	2,038	△0.0	2,037	△0.0	1,150	—

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

2023年10月期：予想期末発行済投資口の総口数 1,771,440口

1口当たり予想当期純利益 1,150円

2024年4月期：予想期末発行済投資口の総口数 1,771,440口

1口当たり予想当期純利益 1,150円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数 (自己投資口を含む)

2023年4月期	1,771,440口	2022年10月期	1,771,440口
----------	------------	-----------	------------

② 期末自己投資口数

2023年4月期	—口	2022年10月期	—口
----------	----	-----------	----

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述等は、投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、後記4ページ「2023年10月期及び2024年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
（1）運用状況	2
（2）投資リスク	3
2. 財務諸表	6
（1）貸借対照表	6
（2）損益計算書	8
（3）投資主資本等変動計算書	9
（4）金銭の分配に係る計算書	11
（5）キャッシュ・フロー計算書	12
（6）継続企業の前提に関する注記	13
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	13
（8）重要な会計上の見積りに関する注記	14
（9）追加情報	14
（10）財務諸表に関する注記事項	15
（11）発行済投資口の総口数の増減	26
3. 参考情報	27
（1）投資状況	27
（2）投資資産	28

1. 運用状況

（1）運用状況

①当期の概況

A. 投資法人の主な推移

投資法人みらいは、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、三井物産・イデラパートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が設立企画人となり、2015年12月4日に出資金150百万円（750口）で設立され、2016年12月16日に株式会社東京証券取引所 不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 3476）。当期末現在において、発行済投資口の総口数は1,771,440口、保有物件は38物件（取得価格合計166,260百万円）となっています。

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

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

B. 運用環境と運用実績

当期の日本経済は、引き続き資源高の影響を受けつつも、企業収益は全体として高水準で推移しており、個人消費も物価上昇の影響を受けつつも緩やかに増加する等、景気が持ち直す動きが継続しました。本投資法人の運用においては、政府の全国旅行支援等の効果によりホテル分野で顕著な回復が見られたほか、オフィスや商業施設を中心とした水道光熱費の上昇リスクについては、エネルギー価格の沈静化によってダウンサイドリスクは一定水準に抑えられる結果となりました。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・ナアラにおいては新たな体験型施設の開業等により今後の観光需要取込みに向けた準備が進んでいます。オフィス賃貸市場においては、東京圏の大規模オフィスで大幅な稼働率の引上げに成功する等、継続的なリーシング活動が着実な成果を見せ始めています。

このような環境の下、本投資法人は、2022年11月1日に「MIテラス仙台広瀬通り」（取得価格2,022百万円）、2023年3月30日に「MIテラス北上野」（取得価格3,557百万円）及び「MIキューブ町田イースト」（取得価格1,977百万円）、2023年3月31日に「フィール城北」（取得価格2,210百万円）の合計4物件を取得しました。また、2022年11月30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）、2023年3月28日に「マイスクエアビル」（譲渡価格3,600百万円）及び「MEGAドン・キホーテ和泉中央店」（譲渡価格2,830百万円）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38物件、取得価格の合計は166,260百万円、総賃貸可能面積は377,023.75㎡、稼働率は98.2%となりました。

C. 資金調達の概要

本投資法人は、当期において、2022年11月30日に返済期限の到来した借入金7,000百万円の返済にあたり同日付で長期借入金7,000百万円の資金の借入を行いました。さらに「フィール城北」の取得資金に充当するため、2023年3月31日付でコミットメントラインに基づく短期借入金1,500百万円の資金の借入を行いました。当期末時点の借入金及び投資法人債の残高は85,500百万円（うち、短期借入金1,500百万円、1年内返済予定の長期借入金20,000百万円、長期借入金57,800百万円、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1,500百万円）。

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益6,308百万円、営業利益2,820百万円、経常利益2,521百万円、当期純利益2,447百万円を計上しました。

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、不動産等売却損益413,292,461円が発生したことを考慮して、将来の1口当たり分配金の安定化のため136,473,234円を内部留保し、当期末処分利益から内部留保相当額を控除した全額である2,311,729,200円を利益分配金として分配することとしました。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1,305円となりました。

②次期の見通し

A. 今後のポートフォリオ運用環境

オフィス賃貸市場は、引き続き企業業績の動向や働き方の変化に加えて、エネルギー価格の高騰や物価上昇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が、ポストコロナにおける出社の重要性が再評価される動きが稼働状況に良い影響を及ぼすことが期待されます。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、ホテルについては全国旅行支援の効果もあり、変動賃料が継続的に発生する状況となっており、今後も海外からの旅行客の受入れを含めて2023年後半以降も成長ドライバーとしての役割が期待されます。

本投資法人の有利子負債調達は、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。

B. 対処すべき課題と今後の運用方針

本投資法人は、これまで1口当たり分配金の持続的成長とポートフォリオの戦略的運用に基づく投資主価値の向上を目指し、戦略的な物件入替えや収益性の高いグロ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。

③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2023年1月27日提出）における「投資リスク」をご参照ください。

2023年10月期及び2024年4月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																					
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2023年10月期：2023年5月1日～2023年10月31日（184日） 2024年4月期：2023年11月1日～2024年4月30日（182日） 																					
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権（合計38物件）（以下「運用資産」といいます。）を前提としています。 運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 																					
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口数1,771,440口を前提としています。 2024年4月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 																					
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の有利子負債総額85,500百万円のうち、2023年10月期中に返済期限が到来する1年内返済予定の長期借入金3,500百万円及び2024年4月期中に返済期限が到来する1年内返済予定の長期借入金16,500百万円については、リファイナンスにより長期化することを前提としています。なお、短期借入金1,500百万円については、2023年6月19日に長期借入金1,500百万円の借入により期限前弁済することを前提としています。当該借入の詳細については、本日付で公表した「資金の借入及び借入金の返済（期限前弁済）に関するお知らせ」をご参照ください。 2023年10月期末時点及び2024年4月期末時点における有利子負債残高は85,500百万円となることを見込んでいます。 2023年10月期末及び2024年4月期末における総資産LTV（有利子負債比率）は49%程度となる見込みです。 総資産LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{総資産LTV (\%)} = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産} \times 100$ 																					
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在において効力を有する賃貸借契約、不動産賃貸市場動向（空室率及び賃料水準等）及びテナントとの交渉状況等を勘案して算出しています。 																					
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値や各物件の前所有者等より提供を受けた情報を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下「固都税等」といいます。）については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得日が属する期には費用計上されません。 建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本資産運用会社が計画した金額をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に営業期間による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。 減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023年10月期</th> <th>2024年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>394百万円</td> <td>405百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>842百万円</td> <td>692百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>450百万円</td> <td>445百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>112百万円</td> <td>139百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>322百万円</td> <td>292百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>695百万円</td> <td>722百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> その他営業費用（資産運用報酬、一般事務手数料等）として、2023年10月期に574百万円、2024年4月期に559百万円を見込んでいます。 		2023年10月期	2024年4月期	外注委託費：	394百万円	405百万円	水道光熱費：	842百万円	692百万円	公租公課：	450百万円	445百万円	修繕費：	112百万円	139百万円	その他賃貸事業費用：	322百万円	292百万円	減価償却費：	695百万円	722百万円
	2023年10月期	2024年4月期																				
外注委託費：	394百万円	405百万円																				
水道光熱費：	842百万円	692百万円																				
公租公課：	450百万円	445百万円																				
修繕費：	112百万円	139百万円																				
その他賃貸事業費用：	322百万円	292百万円																				
減価償却費：	695百万円	722百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息その他借入関連費用）として、2023年10月期に307百万円、2024年4月期に336百万円を見込んでいます。 																					
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。 2023年10月期及び2024年4月期において、継続してデリバティブ取引（金利スワップ）を行う前提ですが、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）である繰延ヘッジ損失については発生せず、純資産控除項目の変動による1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）への影響がない前提で算出しています。 																					
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 2023年10月期及び2024年4月期において、上述のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失が生じない前提であり、利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額に係るものについては現時点において行う予定はありません。 利益超過分配のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、現時点では行う予定はありません。 																					

項目	前提条件
その他	<ul style="list-style-type: none">・上記を除き、新型コロナウイルス感染症による影響が現時点での想定を超えて大幅に拡大しないこと、また、その影響が長期化しないことを前提としています。実際には新型コロナウイルス感染症による影響は今後も更に拡大し、また、その影響が長期化するおそれは否定できません。・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,508,815	3,040,495
信託現金及び信託預金	2,625,909	2,663,616
営業未収入金	259,821	287,999
前払費用	145,581	151,367
未収還付法人税等	3	-
その他	1,176	8,414
流動資産合計	7,541,307	6,151,893
固定資産		
有形固定資産		
建物	447,540	477,586
減価償却累計額	△22,313	△29,177
建物(純額)	425,226	448,409
構築物	564	564
減価償却累計額	△345	△440
構築物(純額)	219	124
機械及び装置	4,770	4,770
減価償却累計額	△278	△516
機械及び装置(純額)	4,491	4,253
土地	4,235,946	4,235,946
信託建物	※1 37,128,490	※1 38,577,033
減価償却累計額	△5,690,612	△6,162,729
信託建物(純額)	31,437,877	32,414,304
信託構築物	317,976	259,388
減価償却累計額	△82,036	△68,693
信託構築物(純額)	235,939	190,695
信託機械及び装置	243,592	232,397
減価償却累計額	△77,643	△85,174
信託機械及び装置(純額)	165,948	147,222
信託工具、器具及び備品	※1 302,976	※1 358,897
減価償却累計額	△91,388	△116,743
信託工具、器具及び備品(純額)	211,588	242,154
信託土地	127,956,594	130,149,310
信託建設仮勘定	207	-
有形固定資産合計	164,674,040	167,832,421
無形固定資産		
ソフトウェア	14,842	14,018
その他	231	231
無形固定資産合計	15,073	14,249
投資その他の資産		
長期前払費用	242,031	228,864
繰延税金資産	-	6,597
差入保証金	11,006	11,006
その他	257,986	186,038
投資その他の資産合計	511,023	432,506
固定資産合計	165,200,138	168,279,178
繰延資産		
投資法人債発行費	51,251	48,260
繰延資産合計	51,251	48,260
資産合計	172,792,696	174,479,332

(単位：千円)

	前期 (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	707,310	781,916
未払分配金	11,505	10,766
短期借入金	-	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	20,000,000
未払金	548,634	541,912
未払費用	1,157	3,740
未払法人税等	605	80,303
未払消費税等	262,668	59,494
前受金	667,075	687,371
預り金	606	3,218
その他	11,529	2,850
流動負債合計	12,711,092	23,671,574
固定負債		
投資法人債	6,200,000	6,200,000
長期借入金	67,300,000	57,800,000
預り敷金及び保証金	143,238	147,499
信託預り敷金及び保証金	5,410,299	5,520,440
その他	-	61,842
固定負債合計	79,053,537	69,729,782
負債合計	91,764,630	93,401,357
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 △1,771	※4 -
出資総額控除額合計	△1,771	-
出資総額(純額)	78,498,097	78,499,868
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,328,117	2,448,202
剰余金合計	2,328,117	2,448,202
投資主資本合計	80,826,214	80,948,070
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	201,852	129,904
評価・換算差額等合計	201,852	129,904
純資産合計	※3 81,028,066	※3 81,077,975
負債純資産合計	172,792,696	174,479,332

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2022年5月1日 至 2022年10月31日	自	2022年11月1日 至 2023年4月30日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 4,590,191		※1 4,652,516
その他貸貸事業収入		※1 962,876		※1 1,028,489
不動産等売却益		※2 113,324		※2 627,957
営業収益合計		5,666,391		6,308,963
営業費用				
貸貸事業費用		※1 2,493,283		※1 2,687,067
不動産等売却損		-		※3 214,665
資産運用報酬		469,384		466,526
資産保管手数料		9,291		9,291
一般事務委託手数料		18,211		19,294
役員報酬		3,676		3,676
その他営業費用		60,665		88,439
営業費用合計		3,054,513		3,488,961
営業利益		2,611,878		2,820,002
営業外収益				
受取利息		21		25
未払分配金除斥益		938		1,030
還付加算金		350		-
営業外収益合計		1,310		1,055
営業外費用				
支払利息		212,922		220,462
投資法人債利息		23,300		23,300
投資法人債発行費償却		2,990		2,990
融資関連費用		49,220		49,836
その他		-		3,000
営業外費用合計		288,433		299,590
経常利益		2,324,755		2,521,467
税引前当期純利益		2,324,755		2,521,467
法人税、住民税及び事業税		605		80,307
法人税等調整額		18		△6,597
法人税等合計		623		73,710
当期純利益		2,324,132		2,447,757
前期繰越利益		3,984		445
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,328,117		2,448,202

（3）投資主資本等変動計算書

前期（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			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）
一時差異等調整引当額		出資総額控除額合計		
当期首残高	78,499,868	△350,732	△350,732	78,149,135
当期変動額				
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額の戻入		348,961	348,961	348,961
当期純利益				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	-	348,961	348,961	348,961
当期末残高	※1 78,499,868	△1,771	△1,771	78,498,097

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	2,597,360	2,597,360	80,746,496	△2,664	△2,664	80,743,832
当期変動額						
剰余金の配当	△2,244,414	△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	-			-
当期純利益	2,324,132	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）				204,516	204,516	204,516
当期変動額合計	△269,243	△269,243	79,717	204,516	204,516	284,234
当期末残高	2,328,117	2,328,117	80,826,214	201,852	201,852	81,028,066

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日
I 当期末処分利益	2,328,117,303	2,448,202,434
II 出資総額組入額	1,771,440	—
うち一時差異等調整引当額戻入額	1,771,440	—
III 分配金の額	2,325,900,720	2,311,729,200
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,313)	(1,305)
IV 次期繰越利益	445,143	136,473,234
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、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、当期末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。</p>	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、不動産等売却損益413,292,461円が発生したことを考慮して、将来の1口当たり分配金の安定化のため136,473,234円を内部留保し、当期末処分利益から内部留保相当額を控除した全額である2,311,729,200円を利益分配金として分配することとしました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2022年5月1日 至 2022年10月31日	自	2022年11月1日 至 2023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		2,324,755		2,521,467
減価償却費		660,719		682,796
投資法人債発行費償却		2,990		2,990
受取利息		△21		△25
支払利息		236,222		243,762
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△2,169		△28,178
前払費用の増減額 (△は増加)		1,739		△5,785
未収消費税等の増減額 (△は増加)		92,266		-
営業未払金の増減額 (△は減少)		156,324		42,759
未払金の増減額 (△は減少)		46,117		△6,722
未払消費税等の増減額 (△は減少)		262,668		△203,173
前受金の増減額 (△は減少)		6,587		20,295
長期前払費用の増減額 (△は増加)		62,573		13,166
信託有形固定資産の売却による減少額		1,510,166		6,818,443
その他		△12,747		△8,692
小計		5,348,192		10,093,103
利息の受取額		21		25
利息の支払額		△238,536		△241,179
法人税等の支払額		△984		△605
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,108,692		9,851,344
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		△29,483
信託有形固定資産の取得による支出		△322,431		△10,539,241
預り敷金及び保証金の返還による支出		△5,528		-
預り敷金及び保証金の受入による収入		-		4,261
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△102,419		△371,903
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		106,809		482,044
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		△1,297		△1,805
投資活動によるキャッシュ・フロー		△334,800		△10,456,128
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		-		1,500,000
長期借入れによる収入		-		7,000,000
長期借入金の返済による支出		-		△7,000,000
分配金の支払額		△2,242,474		△2,325,609
その他の支出		-		△219
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,242,474		△825,828
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		2,531,418		△1,430,613
現金及び現金同等物の期首残高		4,421,204		6,952,622
現金及び現金同等物の期末残高		※1 6,952,622		※1 5,522,009

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～64年 構築物 2～40年 機械及び装置 5～29年 工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) リース資産 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産 自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しています。</p> <p>(4) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期において該当無く、当期において22,133千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>

5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	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。
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>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</p> <p>(2) 控除対象外消費税額等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得価額に算入しています。</p>

(8) 重要な会計上の見積りに関する注記
 (固定資産の評価)

1. 財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前期 (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)
有形固定資産	164,674,040	167,832,421
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。

(9) 追加情報

[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（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	1,771

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11月1日 至 2023年4月30日）

該当事項はありません。

(10) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1 有形固定資産の圧縮記帳額

国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位:千円)

	前期 (2022年10月31日)	当期 (2023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 (2022年10月31日)	当期 (2023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	—	1,500,000
当期末未実行枠残高	3,000,000	1,500,000

※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

前期 (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)
50,000	50,000

※4 一時差異等調整引当額

前期 (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。

当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

1 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

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

2 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れています。

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2022年5月1日 至 2022年10月31日		自 2022年11月1日 至 2023年4月30日	
A. 不動産賃貸事業収入				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,191,450		4,222,248	
地代収入	223,945		249,044	
共益費収入	174,794	4,590,191	181,223	4,652,516
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	686,476		740,350	
その他賃貸収入	276,399	962,876	288,138	1,028,489
不動産賃貸事業収入合計		5,553,067		5,681,005
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	377,719		389,311	
水道光熱費	634,557		671,973	
公租公課	428,777		440,191	
修繕費	90,139		216,701	
減価償却費	659,742		681,819	
その他賃貸事業費用	302,346		287,069	
不動産賃貸事業費用合計		2,493,283		2,687,067
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）		3,059,783		2,993,938

※2 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

(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

当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

(単位: 千円)

オリコ博多駅南ビル (準共有持分50%)	
不動産等売却収入	1,000,000
不動産等売却原価	874,518
その他売却費用	10,374
不動産等売却益	115,107

マイスクエアビル

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

※3 不動産等売却損の内訳

前期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

(単位: 千円)

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

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	1,771,440口	1,771,440口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日
現金及び預金	4,508,815	3,040,495
信託現金及び信託預金	2,625,909	2,663,616
使途制限付信託預金(注)	△182,102	△182,102
現金及び現金同等物	6,952,622	5,522,009

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

[リース取引に関する注記]

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

主として信託建物です。

(2) 減価償却の方法

当該資産の減価償却の方法については、自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しています。

2. オペレーティング・リース取引(貸主側)

(単位:千円)

	前期 2022年10月31日	当期 2023年4月30日
未経過リース料		
1年内	4,217,911	4,114,386
1年超	31,302,139	27,817,352
合計	35,520,051	31,931,739

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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	—

2023年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

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

(※) 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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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

（注3）投資法人債及び借入金の決算日（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

投資法人債及び借入金の決算日（2023年4月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

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

[有価証券に関する注記]

前期（2022年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2023年4月30日）

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期（2022年10月31日）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	63,100,000	52,600,000	201,852	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当期（2023年4月30日）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	63,100,000	49,600,000	129,904	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

[退職給付に関する注記]

前期 (2022年10月31日)
該当事項はありません。

当期 (2023年4月30日)
該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 2022年10月31日	当期 2023年4月30日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	-	6,597
繰延ヘッジ損益	-	-
繰延税金資産小計	-	6,597
評価性引当額	-	-
繰延税金資産合計	-	6,597
繰延税金資産の純額	-	6,597

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

(単位:%)

	前期 2022年10月31日	当期 2023年4月30日
法定実効税率	31.46	34.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.48	△31.71
その他	0.04	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	2.92

[持分法損益等に関する注記]

前期 (2022年10月31日)
該当事項はありません。

当期 (2023年4月30日)
該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)
該当事項はありません。

当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)
該当事項はありません。

当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）
該当事項はありません。

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）
該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（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	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	菅沼通夫	-	-	本投資法人執行役員兼三井物産・イデラパートナーズ株式会社代表取締役社長	-	三井物産・イデラパートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払 (注1) (注2)	486,084 (注3)	未払金	527,322

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

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

(注3) 資産運用報酬額には、物件譲渡に係る報酬16,700千円が含まれています。

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	菅沼通夫	-	-	本投資法人執行役員兼三井物産・イデラパートナーズ株式会社代表取締役社長	-	三井物産・イデラパートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払 (注1) (注2)	638,486 (注3)	未払金	513,178

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

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

(注3) 資産運用報酬額には、物件譲渡に係る報酬74,300千円及び個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬97,660千円が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期（2022年10月31日）
該当事項はありません。

当期（2023年4月30日）
該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

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

	前期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日
貸借対照表計上額		
期首残高（千円）	166,346,594	164,673,833
期中増減額（千円）	△1,672,761	3,158,588
期末残高（千円）	164,673,833	167,832,421
期末時価（千円）	176,831,600	181,861,400

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

(注2) 貸借対照表計上額には、信託建設仮勘定の金額は含めていません。

(注3) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加理由は4物件の取得（10,997,213千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（638,798千円）の計上によるものです。当期の主な増加理由は4物件の取得（9,976,947千円）によるものであり、主な減少理由は3物件の売却（6,818,443千円）及び減価償却費（680,167千円）の計上によるものです。

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

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

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却(注2)	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。

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

(単位：千円)

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

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前期	当期
	自 2022年5月1日 至 2022年10月31日	自 2022年11月1日 至 2023年4月30日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	111,237千円	125,750千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	125,750千円	143,415千円
契約資産（期首残高）	－千円	－千円
契約資産（期末残高）	－千円	－千円
契約負債（期首残高）	－千円	－千円
契約負債（期末残高）	－千円	－千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

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。

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

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

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

前期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

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

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

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

2. 関連情報

前期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日
1口当たり純資産額	45,741円	45,769円
1口当たり当期純利益	1,312円	1,381円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日	当期 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日
当期純利益（千円）	2,324,132	2,447,757
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）	2,324,132	2,447,757
期中平均投資口数（口）	1,771,440	1,771,440

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(11) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (千円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2018年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。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	第13期 2022年10月31日現在		第14期 2023年4月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)
不動産	オフィス	2,242	1.3	2,264	1.3
	インダストリアル	2,423	1.4	2,423	1.4
	不動産 合計	4,665	2.7	4,688	2.7
信託 不動産 (注3)	オフィス	84,277	48.8	86,232	49.4
	商業施設	36,651	21.2	35,562	20.4
	ホテル	25,783	14.9	25,783	14.8
	居住施設	—	—	2,308	1.3
	インダストリアル	9,189	5.3	9,136	5.2
	教育施設	4,106	2.4	4,118	2.4
	信託不動産 合計	160,007	92.6	163,143	93.5
預金・その他の資産	8,118	4.7	6,646	3.8	
資産総額計	172,792	100.0	174,479	100.0	

	第13期 2022年10月31日現在		第14期 2023年4月30日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)
負債総額	91,764	53.1	93,401	53.5
純資産総額	81,028	46.9	81,077	46.5

(注1) 保有総額は、期末日時点での貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満は切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注3) 信託不動産には、信託建設仮勘定を含めていません。

(注4) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

（2）投資資産

①保有資産の概要

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

アセットカテゴリー	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	
コアアセット	オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー（注4）	東京都品川区	20,288	20,006	22,570	12.2
			川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182	23,761	24,600	13.9
			新宿イーストサイドスクエア（注4）	東京都新宿区	10,000	9,704	10,900	6.0
			東京フロントテラス（注4）	東京都品川区	10,592	10,995	10,793	6.4
		中規模	MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋	8,886	8,899	10,700	5.3
			広島鯉城通りビル	広島県広島市	2,250	2,347	2,490	1.4
			BizMiiX淀屋橋	大阪府大阪市	2,041	1,998	2,250	1.2
			TCAビル	大阪府大阪市	2,120	2,264	2,270	1.3
			愛媛ビル・広島	広島県広島市	2,780	2,869	2,990	1.7
			MIテラス仙台広瀬通り	宮城県仙台市	2,022	2,043	2,320	1.2
			MIテラス北上野	東京都台東区	3,557	3,605	4,070	2.1
	オフィス小計（11物件）				87,719	88,497	95,953	52.8
	商業施設	都市型	渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	3,200	3,361	5,420	1.9
			THINGS青山	東京都港区	2,912	2,943	3,240	1.8
			MIキューブ仙台クリスロード	宮城県仙台市	1,330	1,376	1,450	0.8
			MIキューブ町田イースト	東京都町田市	1,977	2,005	2,250	1.2
		地域密着型	イオン葛西店（注4）	東京都江戸川区	9,420	9,543	9,540	5.7
			カインズモール彦根（底地）	滋賀県彦根市	3,598	3,675	4,280	2.2
			マックスバリュ高取店（底地）	広島県広島市	950	987	1,050	0.6
			ツルミフーガ1（注4）	神奈川県横浜市	5,300	5,488	5,810	3.2
			ビッグモーター岐阜南店（底地）	岐阜県羽島郡	1,080	1,101	1,200	0.6
	商業施設小計（9物件）				29,767	30,484	34,240	17.9
	ホテル	パジエット型	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2,108	2,126	2,300	1.3
			ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2,042	1,860	2,210	1.2
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,280	1,220	1,670	0.8
			スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	1,260	1,236	1,590	0.8
			スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	1,123	1,052	1,330	0.7
			スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	1,030	1,004	1,290	0.6
			EN HOTEL Ise（注5）	三重県伊勢市	1,800	1,982	1,890	1.1
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	820	776	808	0.5
			ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	東京都台東区	3,720	3,780	4,150	2.2
			スマイルホテル那覇シティリゾート	沖縄県那覇市	4,000	4,016	4,000	2.4
			スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市	3,800	3,773	3,670	2.3
スマイルホテル名古屋栄			愛知県名古屋	2,950	2,954	2,960	1.8	
ホテル小計（12物件）				25,933	25,783	27,868	15.6	
居住施設	フィール城北	静岡県浜松市	2,210	2,308	2,500	1.3		
コアアセット中計（33物件）				145,629	147,074	160,561	87.6	

アセット カテゴリー	アセット タイプ		物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
グロー スアセ ット	商業 施設	地域密 着型	ミ・ナアラ	奈良県奈良市	4,944	5,077	3,780	3.0
	インダスト リアル		六甲アイランドDC（注4）	兵庫県神戸市	7,996	7,622	9,070	4.8
			小田原機材管理センター（底地）	神奈川県小田原市	2,300	2,423	2,560	1.4
			横浜大黒町整備工場（底地）	神奈川県横浜市	1,490	1,514	1,600	0.9
	教育施設		東京衛生学園専門学校	東京都大田区	3,900	4,118	4,290	2.3
ポートフォリオ合計（38物件）					166,260	167,832	181,861	100.0

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

(注2) 「期末算定価額」は、2023年4月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を百万円未満を切り捨てて記載しており、各物件の不動産鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。

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

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

(注5) 2022年12月26日付で前テナントとの賃貸借契約が終了したため、2022年12月27日付で「物件名称」を「伊勢シティホテルアネックス」から現テナントのホテルブランドである「EN HOTEL Ise（エンホテル伊勢）」に変更しています。以下同じです。

②貸借の概要

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

アセット カテゴリー	アセット タイプ	物件名称	建築時期 (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (千円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	
コア アセット	大規模	品川シーサイドパークタワー	①（駐車場）2002年9月30日 ②（店舗・事務所）2003年7月25日 ③（駐車場）2003年7月25日	715,506	1,092,184	20,192.36	22,205.78	90.9	
		川崎テックセンター	1988年2月22日	1,062,139	646,320	22,074.79	22,737.07	97.1	
		新宿イーストサイドスクエア	2012年3月26日	265,911	417,498	5,756.58	5,774.45	99.7	
		東京フロントテラス	1992年6月1日	259,127	498,177	9,267.70	9,720.89	95.3	
	オフィス	中規模	MIテラス名古屋伏見	1993年2月19日	309,261	394,694	11,625.38	11,625.38	100.0
			オリコ博多駅南ビル（注7）	2002年8月27日	非開示 （注8）	—	—	—	—
			マイスクエアビル（注7）	1987年11月6日	66,252	—	—	—	—
			広島鯉城通りビル	1993年5月21日	89,650	90,066	3,611.85	3,611.85	100.0
			BizMiIX淀屋橋	2017年1月26日	55,952	12,195	718.99	1,020.82	70.4
			TCAビル	1994年2月10日	69,688	47,499	3,212.81	3,212.81	100.0
			愛媛ビル・広島	1991年7月29日	102,831	164,949	4,635.93	4,700.45	98.6
			MIテラス仙台広瀬通り	1991年7月29日	81,593	104,278	3,670.21	3,804.07	96.5
			MIテラス北上野	1992年5月21日	16,457	134,877	3,551.61	3,551.61	100.0
			オフィス小計（13物件）				非開示 （注8）	3,602,743	88,318.21
	商業 施設	都市型	渋谷ワールドイーストビル	1984年10月25日	114,198	156,101	1,701.55	1,701.55	100.0
			THINGS青山	2006年1月30日	非開示 （注8）	非開示 （注8）	997.62	997.62	100.0
			MIキューブ仙台クリスロード	1991年3月4日（注9）	38,241	49,600	1,023.76	1,023.76	100.0
			MIキューブ町田イースト	1989年5月2日	11,741	83,244	2,176.15	2,176.15	100.0
		地域密着型	イオン葛西店	①（店舗）1982年11月29日 ②（駐車場）1983年5月4日（注10） ③（事務所）1983年4月15日	非開示 （注8）	非開示 （注8）	28,338.45	28,338.45	100.0
			MEGAドン・キホーテ和泉中央店 （注7）	2008年10月1日	非開示 （注8）	—	—	—	—
カインズモール彦根（底地）			—	非開示 （注8）	非開示 （注8）	85,323.95	85,323.95	100.0	
マックスバリュ高取店（底地）			—	非開示 （注8）	非開示 （注8）	5,748.81	5,748.81	100.0	
ツルミフーガ1			1985年9月30日	非開示 （注8）	非開示 （注8）	9,578.60	9,578.60	100.0	
ビッグモーター岐南店（底地）			—	非開示 （注8）	非開示 （注8）	6,544.89	6,544.89	100.0	
商業施設小計（10物件）				881,443	767,289	141,433.78	141,433.78	100.0	
ホテル		バジ エツ ト 型	ホテルサンルート新潟	1992年8月20日	70,200	150,000	7,812.26	8,254.80	94.6
			ダイワロイネットホテル秋田	2006年6月6日	69,000	115,000	7,439.36	7,439.36	100.0
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	2007年1月23日	44,220	30,000	3,283.95	3,283.95	100.0
	スーパーホテル大阪・天王寺		2004年1月9日	37,620	27,340	2,486.39	2,486.39	100.0	
	スーパーホテルさいたま・大宮		2006年7月11日	35,736	30,000	2,946.55	2,946.55	100.0	
	スーパーホテル京都・烏丸五条		2004年1月19日	31,183	22,660	2,144.02	2,144.02	100.0	
	EN HOTEL Ise		1991年11月8日	非開示 （注8）	—	4,099.31	4,099.31	100.0	
	コンフォートホテル北上		①（ホテル）2009年1月9日 ②（店舗）2008年10月29日	非開示 （注8）	非開示 （注8）	2,961.06	2,961.06	100.0	

アセット カテゴリ	アセット タイプ	物件名称	建築時期 (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (千円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
コア ア セ ッ ト	ホ テ ル 型	ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	2018年4月2日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	3,079.33	3,079.33	100.0
		スマイルホテル那覇シティリゾート	1988年6月26日	149,536	—	9,698.44	9,698.44	100.0
		スマイルホテル博多駅前	2017年2月23日	52,298	—	2,432.72	2,432.72	100.0
		スマイルホテル名古屋栄	2008年9月30日	48,701	—	2,909.20	2,909.20	100.0
		ホテル小計（12物件）			732,624	500,122	51,292.59	51,735.13
	居住 施設	フィール城北	2001年2月9日	12,456	16,800	8,747.08	8,747.08	100.0
コアアセット中計（36物件）				非開示 (注8)	非開示 (注8)	289,791.66	293,881.17	98.6
グ ロ ー ス ア セ ッ ト	商 業 施 設	地域 密着 型 ミ・ナーラ	①（百貨店）1989年9月9日 ②（駐車場）2003年6月27日	501,335	259,861	40,504.66	43,329.82	93.5
	イ ン ダ ス ト リ ア ル	六甲アイランドDC	2016年5月6日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	15,563.37	15,563.37	100.0
		小田原機材管理センター（底地）	—	非開示 (注8)	非開示 (注8)	16,529.10	16,529.10	100.0
		横浜大黒町整備工場（底地）	—	非開示 (注8)	非開示 (注8)	3,499.83	3,499.83	100.0
	教育 施設	東京衛生学園専門学校	1986年3月26日（注11）	非開示 (注8)	非開示 (注8)	4,220.46	4,220.46	100.0
ポートフォリオ合計（41物件）				5,681,005	5,667,940	370,109.08	377,023.75	98.2

(注1) 「建築時期」は、各保有資産に係る建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注2) 「賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収入（その他賃貸事業収入を含みます。）を記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、2023年4月30日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された敷金・保証金（貸室部分、駐車場、倉庫等付帯部分の敷金・保証金を含む。）の残高の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「総賃貸面積」は、原則として、2023年4月30日時点において、当該保有資産に関して実際に賃貸が行われている面積の合計を記載しています。貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分の面積は含みません。なお、底地物件については底地の面積を記載していません。

(注5) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、底地物件については底地の面積を記載しています。また、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。

(注6) 「稼働率」は、2023年4月30日時点における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注7) 2022年11月30日にオリコ博多駅南ビル（準共有持分50%）を、2023年3月28日にマイスクエアビル及びMEGAドン・キホーテ和泉中央店を譲渡しています。

(注8) テナントの同意が得られていない情報又は非開示とした情報の算出を可能とする情報については「非開示」としています。

(注9) MIキューブ仙台クリスロードの建築時期については、登記簿に記載が無いため、検査済証の発行年月日を記載しています。

(注10) イオン葛西店の駐車場の建築時期については、登記簿に記載が無いため、検査済証の発行年月日を記載しています。

(注11) 東京衛生学園専門学校は、建築後、1992年3月に増築、2000年7月に増築及び用途変更工事を実施しています。

③資本的支出

a. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定時期	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
2023年10月期					
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	キュービクル更新工事、エレベーター更新工事、熱源更新工事、区画改修工事等	自 2023年5月 至 2023年10月	183,131	—	—
イオン葛西店 (東京都江戸川区)	テナント区画工事等	自 2023年5月 至 2023年10月	119,000	—	—
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	電気設備工事、照明設備工事、空調設備工事、区画改修工事等	自 2022年12月 至 2023年10月	93,618	—	—
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	区画改修工事、照明設備工事等	自 2023年5月 至 2023年10月	74,440	—	—
東京フロントテラス (東京都品川区)	空調設備工事、区画改修工事等	自 2023年5月 至 2023年10月	70,544	—	—
その他	—	—	182,973	—	—

b. 期中の資本的支出

本投資法人が当期末現在保有する資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事等は680,250千円であり、当期の費用に区分された修繕費216,701千円と合わせて、合計896,952千円の工事等を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額（千円）
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	エレベーター更新工事、給排水設備工事、電気設備工事、空調設備工事等	自 2022年10月 至 2023年4月	162,508
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、空調設備工事等	自 2022年6月 至 2023年4月	157,067
EN HOTEL Ise (三重県伊勢市)	リニューアル工事等	自 2022年10月 至 2023年4月	93,162
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、防災設備工事等	自 2022年5月 至 2023年4月	71,451
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	65,507
愛媛ビル・広島 (広島県広島市)	区画改修工事、給排水設備工事、照明設備工事等	自 2022年12月 至 2023年4月	37,721
その他	—	—	92,832
合計			680,250

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

④個別物件収支

（単位：千円）

物件名称	品川シーサイド パークタワー	川崎テック センター	新宿イースト サイドスクエア	東京フロント テラス	MIテラス 名古屋伏見
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	715,506	1,062,139	265,911	259,127	309,261
賃貸事業収入	637,171	536,244	235,233	227,918	271,074
その他賃貸事業収入	78,335	525,895	30,678	31,208	38,186
②不動産賃貸事業費用合計	284,653	459,191	66,514	148,597	85,715
外注委託費	55,203	78,950	20,864	22,024	25,724
水道光熱費	116,252	267,579	25,323	33,298	31,570
公租公課	64,471	49,858	17,665	37,516	21,063
修繕費	11,305	44,504	702	25,964	2,527
その他賃貸事業費用	37,421	18,298	1,958	29,793	4,828
③NOI（①－②）	430,852	602,948	199,397	110,530	223,546
④減価償却費	69,859	126,289	37,546	32,523	27,913
⑤賃貸事業損益（③－④）	360,993	476,659	161,851	78,006	195,633
⑥資本的支出	71,451	162,508	1,172	157,067	6,231
⑦NCF（③－⑥）	359,401	440,439	198,224	△46,537	217,314

（単位：千円）

物件名称	オリコ博多駅南 ビル（注1）	マイスクエア ビル（注2）	広島鯉城通り ビル	BizMiiX淀屋橋	TCAビル
運用日数	29	147	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 （注3）	66,252	89,650	55,952	69,688
賃貸事業収入		56,755	67,743	51,828	53,023
その他賃貸事業収入		9,496	21,907	4,124	16,665
②不動産賃貸事業費用合計		20,966	27,195	35,740	30,707
外注委託費		3,285	5,510	13,684	6,442
水道光熱費		5,098	11,722	2,890	9,696
公租公課	7,839	6,091	4,145	6,719	
修繕費	4,312	2,991	1,021	4,556	
その他賃貸事業費用	430	879	13,999	3,291	
③NOI（①－②）	2,508	45,286	62,455	20,212	38,981
④減価償却費	438	5,132	8,569	11,274	7,196
⑤賃貸事業損益（③－④）	2,069	40,153	53,886	8,937	31,785
⑥資本的支出	-	300	11,305	-	30,046
⑦NCF（③－⑥）	2,508	44,986	51,150	20,212	8,935

（注1）オリコ博多駅南ビルは、2022年11月30日に譲渡しています。

（注2）マイスクエアビルは、2023年3月28日に譲渡しています。

（注3）テナントの同意が得られていないため、やむを得ない事由により開示していません。

(単位：千円)

物件名称	愛媛ビル・ 広島	MIテラス仙台 広瀬通り	MIテラス 北上野	渋谷ワールドイ ーストビル	THINGS青山
運用日数	181	181	32	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	102,831	81,593	16,457	114,198	非開示 (注1)
賃貸事業収入	87,011	64,085	15,440	87,736	
その他賃貸事業収入	15,820	17,507	1,016	26,461	
②不動産賃貸事業費用合計	41,317	27,782	4,118	20,555	
外注委託費	10,206	9,680	1,166	4,706	
水道光熱費	10,633	9,175	739	6,655	
公租公課	6,619	4,532	9	6,917	
修繕費	11,084	3,495	1,648	204	
その他賃貸事業費用	2,773	899	554	2,073	
③NOI (①-②)	61,514	53,810	12,338	93,642	
④減価償却費	7,836	5,982	3,164	6,163	1,688
⑤賃貸事業損益 (③-④)	53,677	47,827	9,174	87,478	52,045
⑥資本的支出	37,721	1,220	-	-	-
⑦NCF (③-⑥)	23,793	52,589	12,338	93,642	53,734

(単位：千円)

物件名称	MIキューブ仙台 クリスロード	MIキューブ町田 イースト	イオン葛西店	MEGAドン・キホ ーテ和泉中央店 (注2)	カインズモール 彦根(底地)
運用日数	181	32	181	147	181
①不動産賃貸事業収益合計	38,241	11,741	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)
賃貸事業収入	34,682	10,093			
その他賃貸事業収入	3,559	1,648			
②不動産賃貸事業費用合計	10,119	3,665			
外注委託費	1,350	870			
水道光熱費	3,258	1,738			
公租公課	2,534	11			
修繕費	2,475	830			
その他賃貸事業費用	500	214			
③NOI (①-②)	28,122	8,075			
④減価償却費	926	2,376	41,395	8,534	-
⑤賃貸事業損益 (③-④)	27,195	5,699	204,150	42,511	90,882
⑥資本的支出	-	-	-	-	-
⑦NCF (③-⑥)	28,122	8,075	245,545	51,046	90,882

(注1) テナントの同意が得られていないため、やむを得ない事由により開示していません。

(注2) MEGAドン・キホーテ和泉中央店は、2023年3月28日に譲渡しています。

（単位：千円）

物件名称	マックスバリュ 高取店（底地）	ツルミフーガ1	ビッグモーター 岐南店（底地）	ホテルサン ルート新潟	ダイワロイネッ トホテル秋田
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	70,200	69,000
賃貸事業収入				70,200	69,000
その他賃貸事業収入				-	-
②不動産賃貸事業費用合計				16,043	9,518
外注委託費				1,542	1,080
水道光熱費	332	-			
公租公課	4,649	7,123			
修繕費	8,616	490			
その他賃貸事業費用	903	824			
③NOI（①－②）	21,607	123,713	23,148	54,156	59,481
④減価償却費	-	20,825	-	16,913	17,686
⑤賃貸事業損益（③－④）	21,607	102,887	23,148	37,242	41,795
⑥資本的支出	-	-	-	10,585	-
⑦NCF（③－⑥）	21,607	123,713	23,148	43,570	59,481

（単位：千円）

物件名称	スーパーホテル 仙台・広瀬通り	スーパーホテル 大阪・天王寺	スーパーホテル さいたま・大宮	スーパーホテル 京都・烏丸五条	EN HOTEL Ise
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	44,220	37,620	35,736	31,183	非開示 （注）
賃貸事業収入	44,220	37,620	35,736	31,182	
その他賃貸事業収入	-	-	-	1	
②不動産賃貸事業費用合計	6,768	4,261	5,203	4,110	
外注委託費	-	-	-	-	
水道光熱費	-	-	-	-	
公租公課	6,128	3,654	4,296	3,513	
修繕費	-	-	270	-	
その他賃貸事業費用	640	606	637	597	
③NOI（①－②）	37,451	33,358	30,532	27,072	25,447
④減価償却費	6,189	3,287	6,527	3,014	9,226
⑤賃貸事業損益（③－④）	31,261	30,071	24,005	24,058	16,221
⑥資本的支出	-	-	-	-	93,162
⑦NCF（③－⑥）	37,451	33,358	30,532	27,072	△67,714

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

（単位：千円）

物件名称	コンフォート ホテル北上	ホテルウィン グインターナ ショナルセレ クト上野・御 徒町	スマイルホテ ル那覇シティ リゾート	スマイルホテ ル博多駅前	スマイルホテ ル名古屋栄
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計			149,536	52,298	48,701
賃貸事業収入			149,536	52,298	48,701
その他賃貸事業収入			-	-	-
②不動産賃貸事業費用合計			9,636	6,849	34,829
外注委託費	非開示 (注)	非開示 (注)	720	600	1,169
水道光熱費			-	-	-
公租公課			7,102	5,325	5,120
修繕費			1,076	209	28,098
その他賃貸事業費用			736	715	442
③NOI（①－②）	22,787	94,780	139,900	45,448	13,872
④減価償却費	9,377	10,185	9,959	8,238	7,604
⑤賃貸事業損益（③－④）	13,410	84,594	129,941	37,209	6,268
⑥資本的支出	841	-	4,519	-	-
⑦NCF（③－⑥）	21,945	94,780	135,381	45,448	13,872

（単位：千円）

物件名称	フィール城北	ミ・ナーラ	六甲アイラン ドDC	小田原機材管 理センター (底地)	横浜大黒町 整備工場 (底地)
運用日数	31	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	12,456	501,335			
賃貸事業収入	11,336	357,836			
その他賃貸事業収入	1,120	143,498			
②不動産賃貸事業費用合計	2,651	427,623	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費	254	109,500			
水道光熱費	-	136,009			
公租公課	13	54,877			
修繕費	-	2,192			
その他賃貸事業費用	2,383	125,043			
③NOI（①－②）	9,805	73,712	219,180	56,832	29,770
④減価償却費	2,877	78,570	52,323	-	-
⑤賃貸事業損益（③－④）	6,927	△4,858	166,857	56,832	29,770
⑥資本的支出	-	65,507	-	-	-
⑦NCF（③－⑥）	9,805	8,205	219,180	56,832	29,770

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

(単位：千円)

物件名称	東京衛生学園 専門学校
運用日数	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)
賃貸事業収入	
その他賃貸事業収入	
②不動産賃貸事業費用合計	
外注委託費	
水道光熱費	
公租公課	
修繕費	
その他賃貸事業費用	
③NOI (①－②)	
④減価償却費	14,201
⑤賃貸事業損益 (③－④)	84,063
⑥資本的支出	26,609
⑦NCF (③－⑥)	71,655

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

⑤上位10テナント

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

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	契約満了日 (注3)	契約形態 (注4)
株式会社カインズ	カインズモール彦根（底地）	85,323.95	23.1	2035年7月19日	事業用定期借地権
イオンリテール株式会社	イオン葛西店	28,338.45	7.7	非開示（注5）	定期建物賃貸借
朝日機材株式会社	小田原機材管理センター（底地）	16,529.10	4.5	2040年12月31日	事業用定期借地権
HAVIサプライチェーン・ソリューションズ・ジャパン合同会社	六甲アイランドDC	15,563.37	4.2	2031年5月30日	定期建物賃貸借
株式会社ホスピタリティオペレーションズ	スマイルホテル那覇シティリゾート	15,040.36	4.1	2035年11月29日	定期建物賃貸借
	スマイルホテル博多駅前			2047年4月14日	定期建物賃貸借
	スマイルホテル名古屋栄			2036年6月30日	定期建物賃貸借
株式会社ラウンドワン	ミ・ナーラ	12,119.97	3.3	非開示（注5）	定期建物賃貸借
株式会社スーパーホテル	スーパーホテル仙台・広瀬通り	10,860.91	2.9	2027年4月2日	定期建物賃貸借
	スーパーホテル大阪・天王寺			2024年2月13日	定期建物賃貸借
	スーパーホテルさいたま・大宮			2026年10月30日	定期建物賃貸借
	スーパーホテル京都・烏丸五条			2024年2月19日	定期建物賃貸借
株式会社西友	ツルミフーガ1	9,578.60	2.6	非開示（注5）	普通建物賃貸借
株式会社コープリビングサービス東海	フィール城北	8,747.08	2.4	2025年3月31日	普通建物賃貸借
株式会社相鉄ホテルマネジメント	ホテルサンルート新潟	7,812.26	2.1	2027年6月14日	定期建物賃貸借

（注1）「総賃貸面積」は、2023年4月30日時点におけるエンドテナントとの間の各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積（当該エンドテナントが同一の保有資産につき複数の賃貸借契約を締結している場合はその合計）を記載しています。なお、底地物件については底地の面積を記載しています。

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

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

（注4）「契約形態」は、2023年4月30日時点におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

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