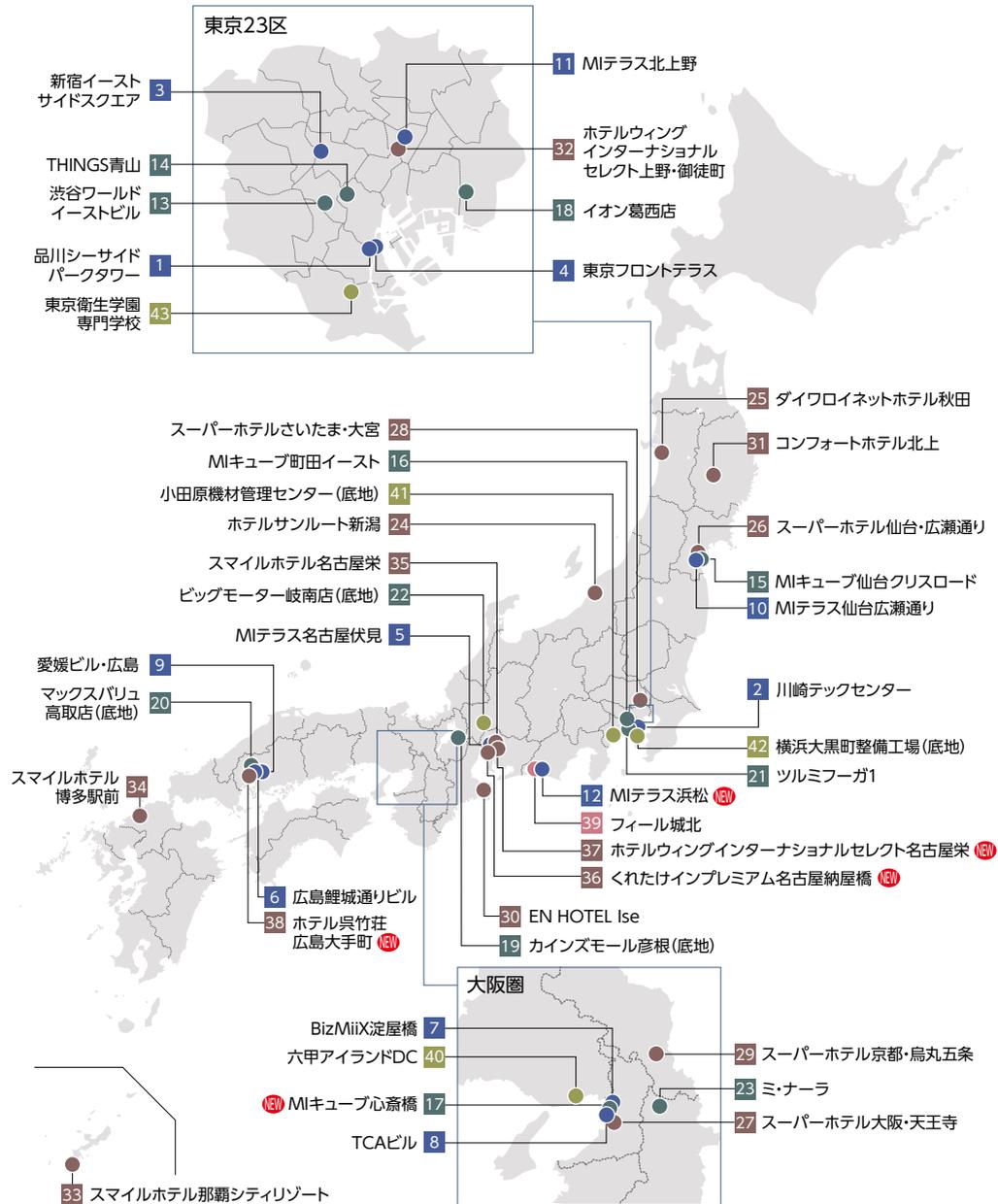


ポートフォリオ物件のご紹介

(2023年12月1日時点。取得予定資産を含みます。)

ポートフォリオマップ ● オフィス ● 商業施設 ● ホテル ● 居住施設 ● その他



第15期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

2023年5月1日~2023年10月31日



1口当たり確定分配金 (2024年1月12日支払開始) **1,215円**

第16期予想分配金 (2024年 4月期) **1,150円**

第17期予想分配金 (2024年10月期) **1,185円**

投資法人みらい

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

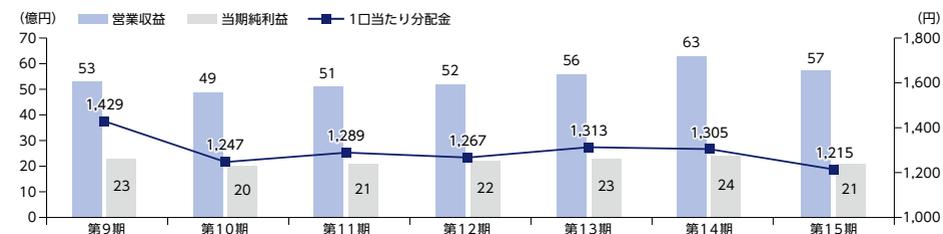
主要な経営指標

分配金



(注) 本予想は一定条件の下に算出した2023年12月15日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保证するものではありません。

業績推移



ESGの取組み

GRESBリアルエステイト評価

2023年の評価において、昨年度から1ランク上の**[4スター]**及びマネジメント・コンポーネントとパフォーマンス・コンポーネントの双方において優れた参加者であることを示す**[グリーンスター]**を取得

ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、最上位の**[Aレベル]**を取得



環境認証の取得

今後も継続的な取得率向上を推進

DBJ Green Building 認証

3つ星: 東京フロントテラス(再認証)
 2つ星: MIテラス名古屋伏見(再認証)
*前回評価(1つ星)から1ランク向上
 1つ星: 川崎テックセンター(再認証)

環境認証取得率(2023年12月15日時点) **71.6%**
(準共有持分勘案後/底地を除く)



DBJ Green Building

グリーンファイナンスの実施

取得(予定)資産であるMIテラス浜松(CASBEE不動産評価 Sランク)を対象にグリーンローンを実行

グリーンローン概要

借入先	SBI新生銀行
借入金額	10億円
借入期間	7年
利率	基準金利+0.31%
対象物件	MIテラス浜松

グリーンファイナンス実績

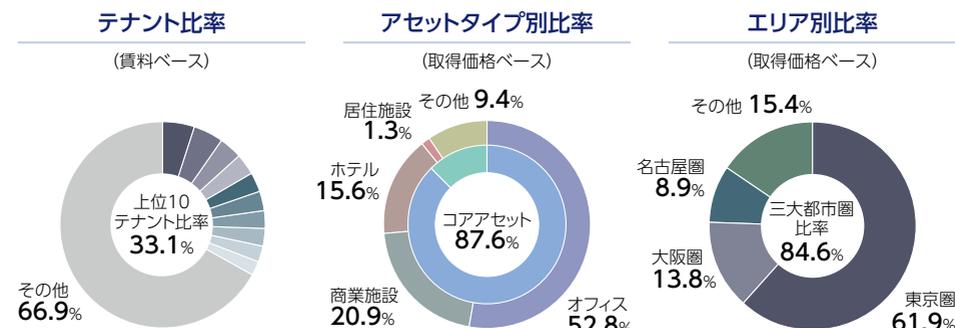
適格グリーンプロジェクト総額	72,688百万円
LTV(2023年10月末時点)	48.9%
グリーンファイナンス上限額	35,544百万円
グリーンファイナンス残高(実行後)	6,200百万円
グリーンファイナンス余力	29,344百万円

ポートフォリオ (2023年10月末時点)

みらい中期経営計画2025「賢守×共攻」の進展により安定性が向上



(注) 帳簿価額ベース



(注) テナント比率は2023年10月末時点でエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約に基づいて算出しています。その他については、取得価格に基づいて算出しています。

*ポートフォリオ一覧は13ページ以降の「投資法人の運用資産の状況」をご参照ください。

財務 (2023年10月末時点)

三井物産グループの信用力によって安定した財務基盤を構築

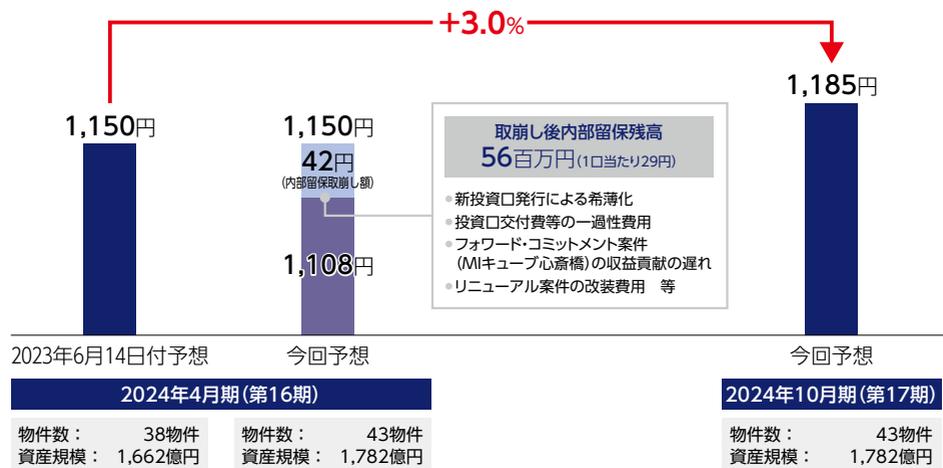


みらい中期経営計画2025 賢守×共攻

2023年11月に2年ぶりの公募増資を実施
調達資金で5物件(取得価格合計119億円)を取得、資産規模は1,782億円まで拡大予定



本公募増資に伴う1口当たり分配金(DPU)の変化



取得(予定)資産の概要

MIテラス浜松 コアアセット オフィス 中規模

取得価格 **26億円** 鑑定NOI利回り **4.9%**

所在地: 静岡県浜松市中区 伝馬町312番32
 敷地面積: 1,144.81㎡
 延床面積: 6,931.30㎡

構造: S造 9階建
 稼働率(テナント数): 97.3% (33)
 建築時期: 1990年12月

MIキューブ心齋橋 コアアセット 商業施設 都市型

取得予定価格 **26億円** 鑑定NOI利回り **3.6%**

所在地: 大阪府大阪市中央区 心齋橋筋一丁目1番16号
 敷地面積: 263.62㎡
 延床面積: 875.04㎡

構造: S造 地下1階付3階建
 稼働率(テナント数): 100% (3)
 建築時期: 2002年4月

くれたけインプレミアム名古屋納屋橋 コアアセット ホテル バジェット型

取得価格 **24億円** 鑑定NOI利回り **4.9%**

所在地: 愛知県名古屋市市中区 名駅南一丁目2番12号
 敷地面積: 471.16㎡
 延床面積: 3,802.96㎡

構造: S造 14階建
 稼働率(テナント数): 100% (1)
 建築時期: 2017年8月

ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄 コアアセット ホテル バジェット型

取得価格 **17億円** 鑑定NOI利回り **5.5%**

所在地: 愛知県名古屋市中区 栄三丁目12番23号2
 敷地面積: 449.56㎡
 延床面積: 2,819.06㎡

構造: S造 13階建
 稼働率(テナント数): 100% (1)
 建築時期: 2017年11月

ホテル呉竹荘広島大手町 コアアセット ホテル バジェット型

取得価格 **25億円** 鑑定NOI利回り **5.5%**

所在地: 広島県広島市中区 大手町三丁目7番3号
 敷地面積: 500.57㎡
 延床面積: 4,315.87㎡

構造: S造 14階建
 稼働率(テナント数): 100% (1)
 建築時期: 2019年2月

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11期 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	第12期 自 2021年11月1日 至 2022年4月30日	第13期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日	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
営業収益 (百万円)	5,113	5,275	5,666	6,308	5,744
営業費用 (百万円)	2,716	2,727	3,054	3,488	3,276
営業利益 (百万円)	2,397	2,547	2,611	2,820	2,467
経常利益 (百万円)	2,144	2,245	2,324	2,521	2,160
当期純利益 (百万円)	2,143	2,244	2,324	2,447	2,153
総資産額 (百万円)	161,226	171,982	172,792	174,479	174,746
(対前期比) (%)	(△0.4)	(6.7)	(0.5)	(1.0)	(0.2)
純資産額 (百万円)	75,308	80,743	81,028	81,077	81,393
(対前期比) (%)	(0.3)	(7.2)	(0.4)	(0.1)	(0.4)
有利子負債額 (百万円)	78,700	84,000	84,000	85,500	85,500
出資総額 (注3) (百万円)	73,516	78,499	78,499	78,499	78,499
発行済投資口の総口数 (口)	1,662,240	1,771,440	1,771,440	1,771,440	1,771,440
1口当たり純資産額 (円)	45,305	45,580	45,741	45,769	45,947
分配金総額 (百万円)	2,142	2,244	2,325	2,311	2,152
1口当たり分配金 (円)	1,289	1,267	1,313	1,305	1,215
うち1口当たり利益分配金 (円)	1,289	1,267	1,313	1,305	1,215
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) (%)	1.3	1.3	1.3	1.5	1.2
自己資本利益率 (注4) (%)	2.8	2.9	2.9	3.0	2.7
期末自己資本比率 (注4) (%)	46.7	46.9	46.9	46.5	46.6
(対前期増減) (%)	(0.3)	(0.2)	(△0.1)	(△0.4)	(0.1)
配当性向 (注4) (%)	100.0	100.0	100.1	94.4	100.0

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6ヶ月間です。

(注2) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注3) 出資総額について、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動を考慮していません。

(注4) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ [(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2] × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100
期末自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	分配金総額 (利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

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

② 運用環境と運用実績

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

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

③ 資金調達の概要

本投資法人は、当期において、2023年6月19日に長期借入金1,500百万円の資金の借入を行い、同日付でコミットメントラインに基づく短期借入金1,500百万円を返済しました。また、2023年10月31日に返済期限の到来した借入金3,500百万円の返済にあたり同日付で長期借入金3,500百万円の資金の借入を行いました。当期末時点の借入金及び投資法人債の残高は85,500百万円 (うち、1年内返済予定の長期借入金18,000百万円、長期借入金61,300百万円、投資法人債6,200百万円) となっています。

なお、機動的かつ安定的な資金調達の確保と、より一層強固な財務基盤の構築を目的として、借入極度額3,000百万円のコミットメントラインを設定しています (本書の日付現在の未実行枠残高2,500百万円)。

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益5,744百万円、営業利益2,467百万円、経常利益2,160百万円、当期純利益2,153百万円を計上しました。

当期の利益分配金 (利益超過分配金は含みません。) については、本投資法人の規約に定める分配方針に基づき、租税特別措置法 (昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。) 第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図し、当期末処分利益から不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額136,473,234円を控除し、その残額のうち、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた額である2,152,299,600円を利益分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の投資口1口当たりの利益分配金 (利益超過分配金は含みません。) は1,215円となりました。

I. 資産運用報告

(3) 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(千円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2018年11月1日	公募増資	53,500	392,710	8,965,583	68,622,077	(注2)
2018年11月27日	第三者割当増資	2,700	395,410	452,468	69,074,546	(注3)
2019年5月1日	投資口分割	1,186,230	1,581,640	-	69,074,546	(注4)
2019年12月24日	公募増資	76,500	1,658,140	4,215,609	73,290,155	(注5)
2020年1月21日	第三者割当増資	4,100	1,662,240	225,934	73,516,089	(注6)
2021年12月24日	公募増資	104,000	1,766,240	4,746,456	78,262,545	(注7)
2022年1月25日	第三者割当増資	5,200	1,771,440	237,322	78,499,868	(注8)

(注1) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(注2) 1口当たり発行価格173,452円(発行価額167,581円)にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額167,581円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注4) 2019年4月30日を基準日とし、2019年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格57,037円(発行価額55,106円)にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格55,106円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格47,238円(発行価額45,639円)にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格45,639円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別	第11期 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	第12期 自 2021年11月1日 至 2022年4月30日	第13期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日	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
最高(円)	58,500円	56,100円	51,700円	48,350円	47,750円
最低(円)	47,400円	46,650円	46,550円	42,750円	45,150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まれません。)については、当期末処分利益から不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額136,473,234円を控除し、その残額のうち、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた額である2,152,299,600円を利益分配金として分配することとしました。

期別	第11期 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	第12期 自 2021年11月1日 至 2022年4月30日	第13期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日	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
当期末処分利益(千円)	2,623,329	2,597,360	2,328,117	2,448,202	2,289,760
利益留保額(千円)	352,709	3,984	445	136,473	137,460
金銭の分配金総額(千円)	2,142,627	2,244,414	2,325,900	2,311,729	2,152,299
(1口当たり分配金)(円)	(1,289)	(1,267)	(1,313)	(1,305)	(1,215)
うち利益分配金総額(千円)	2,142,627	2,244,414	2,325,900	2,311,729	2,152,299
(1口当たり利益分配金)(円)	(1,289)	(1,267)	(1,313)	(1,305)	(1,215)
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今後のポートフォリオ運用環境

オフィス賃貸市場は、引き続き企業業績の動向や物価上昇等の影響を踏まえて稼働率の維持・向上を優先した慎重な運用が求められる局面が続くと考えていますが、出社の重要性を再評価してオフィスに回帰する動きが顕在化しており、直近では首都圏の空室率も低下傾向にあります。ホテル及び商業施設では、一部の物件でテナントの業績に賃料が連動する契約が含まれていますが、商業施設については顕在化しつつあるリニューアル効果を反映しつつも、物価上昇によるコスト増加の影響も見据えて比較的保守的な予測に基づく対応を継続する方針です。一方、ホテルについては政府の全国旅行支援終了後も変動賃料が継続的に発生する状況となっており、新型コロナウイルス発生前の水準を上回る回復に向けて2023年11月以降も成長ドライバーとしての役割が期待されます。

本投資法人の有利子負債調達は、これまでほぼ全て長期化・固定化を行っていましたが、直近の金利上昇を踏まえ、当面の1口当たり分配金水準の安定化と長期的なコスト増加のバランスを考慮しながら、一部を変動金利で運用することとしました。今後は固定化比率を一定水準に維持しながら、長期的なコスト上昇リスクをコントロールしつつ健全な財務運営を継続する方針です。

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、戦略的な物件入替や収益性の高いグロースアセット及びディフェンシブ性の高い底地の組入れ等の具体的施策を実行しました。2023年11月には2年ぶりとなる新投資口発行により含み益の高い優良資産を取得しており、今後も引き続きリスク分散の進展と収益性・安定性の確保を意識しながら、「賢守共攻」をテーマに本投資法人の成長に資する施策を推進する予定です。

I. 資産運用報告

(6) 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

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

公募による新投資口の発行（一般募集）

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

第三者割当による新投資口の発行

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

調達資金の使途

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

(参考情報)

資産の取得

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

A. 取得済資産

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

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

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

物件名称	くれたけインプレミアム名古屋納屋橋
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目2番12号
取得日	2023年12月1日
取得先	JR西日本不動産開発株式会社
取得価格	2,470百万円（注）

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

物件名称	ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区栄三丁目12番23号2
取得日	2023年12月1日
取得先	JR西日本不動産開発株式会社
取得価格	1,700百万円（注）

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

物件名称	ホテル呉竹荘広島大手町
所在地（住居表示）	広島県広島市中区大手町三丁目7番3号
取得日	2023年12月1日
取得先	JR西日本不動産開発株式会社
取得価格	2,540百万円（注）

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

B. 取得予定資産

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

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

（注2）本物件に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される「フォワード・コミットメント等」（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下、本「資産の取得」において同じです。）に該当します。同売買契約において、本投資法人又は取得先による売買契約上の重大な違反があった場合には、その相手方が相当の期間を定めて催告の上売買契約を解除し、本件売買代金の20%相当額を上限として損害賠償請求をすることができるものとされています。しかし、本投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本投資法人が必要な資金調達を完了していることが条件とされており、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金を調達できない場合には、損害等の賠償及び補償その他何らの負担も生じることなく、同売買契約はその効力を失うものとされています。したがって、資金調達が完了できず「MIキューブ心斎橋」に係るフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと本投資法人は考えています。

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

（注4）売買契約書に記載された売買代金額を記載しています。売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買契約締結日以降引渡日（2024年3月1日予定）までの間に、価格等に影響を与える運用状況の大幅な変更が生じた場合、互いに誠意をもって協議するとの合意がされています。

I. 資産運用報告

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第11期 (2021年10月31日)	第12期 (2022年4月30日)	第13期 (2022年10月31日)	第14期 (2023年4月30日)	第15期 (2023年10月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	1,662,240	1,771,440	1,771,440	1,771,440	1,771,440
出資総額 (百万円)	73,516	78,499	78,499	78,499	78,499
投資主数 (人)	32,599	33,485	36,015	38,099	37,058

(2) 投資口に関する事項

2023年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数 に対する所有投資口数 の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	251,278	14.18
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	210,962	11.91
野村信託銀行株式会社 (投信口)	88,466	4.99
JP MORGAN CHASE BANK 385771	30,960	1.75
STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	28,222	1.59
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	20,000	1.13
株式会社イデラキャピタルマネジメント	20,000	1.13
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	18,001	1.02
SMBC日興証券株式会社	15,710	0.89
日本証券金融株式会社	15,540	0.88
合計	699,139	39.47

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

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

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人名義で所有していません。

(注2) 監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めて本投資法人と利害関係はありません。

(注3) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査に係る報酬 (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ぬ。

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

2023年10月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

I. 資産運用報告

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	分類	第14期 2023年4月30日現在		第15期 2023年10月31日現在	
		保有総額 (百万円)	資産総額に対する 比率(%)	保有総額 (百万円)	資産総額に対する 比率(%)
不動産	オフィス	2,264	1.3	2,274	1.3
	インダストリアル	2,423	1.4	2,423	1.4
	不動産 合計	4,688	2.7	4,697	2.7
信託不動産	オフィス	86,232	49.4	86,254	49.4
	商業施設	35,562	20.4	35,634	20.4
	ホテル	25,783	14.8	25,718	14.7
	居住施設	2,308	1.3	2,300	1.3
	インダストリアル	9,136	5.2	9,084	5.2
	教育施設	4,118	2.4	4,109	2.4
	信託不動産 合計	163,143	93.5	163,101	93.3
預金・その他の資産	6,646	3.8	6,947	4.0	
資産総額計	174,479	100.0	174,746	100.0	

(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。

(2) 主要な保有資産

2023年10月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	主たる用途
川崎テックセンター	23,847	22,737.07	22,737.07	100.0	17.4	オフィス
品川シーサイドパークタワー	19,987	22,205.78	20,288.87	91.4	12.3	オフィス
東京フロントテラス	11,024	9,720.89	9,142.97	94.1	4.9	オフィス
新宿イーストサイドスクエア	9,672	5,774.45	5,774.45	100.0	4.5	オフィス
イオン葛西店	9,620	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	8,872	11,625.38	11,625.38	100.0	5.4	オフィス
六甲アイランドDC	7,570	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	5,491	9,578.60	9,578.60	100.0	非開示(注4)	商業施設
ミ・ナーラ	5,076	43,329.82	41,273.04	95.3	11.3	商業施設
東京衛生学園専門学校	4,109	4,220.46	4,220.46	100.0	非開示(注4)	教育施設
合計	105,271	173,094.27	168,542.66	97.4	69.8	

(注1) 「賃貸可能面積」は、各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、底地物件については底地の面積を記載しています。また、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。

(注2) 「賃貸面積」は、各運用資産に関して実際に賃貸が行われている面積の合計を記載しています。貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分の面積は含みません。

(注3) 「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出しています。なお、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注4) テナントの同意が得られていないため非開示としています。

(3) 不動産等組入資産明細

2023年10月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
品川シーサイドパークタワー	東京都品川区東品川 四丁目12番4号	信託受益権	22,205.78	19,987	22,253
川崎テックセンター	神奈川県川崎市幸区堀川町 580番16号	信託受益権	22,737.07	23,847	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	9,672	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	9,720.89	11,024	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	11,625.38	8,872	10,800
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	2,350	2,520
BizMix淀屋橋	大阪府大阪市中央区平野町 三丁目1番6	信託受益権	1,005.20	1,987	2,210
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	2,274	2,270
愛媛ビル・広島	広島県広島市中区三川町2番 10号	信託受益権	4,700.45	2,878	3,030
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	2,037	2,320
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	3,597	4,070
渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区渋谷 一丁目23番18号	信託受益権	1,701.55	3,363	5,560
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	2,942	3,330
MIキューブ仙台クロスロード	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	1,375	1,450
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	1,999	2,250
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	9,620	9,540
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	4,290
マックスバリュ高取店 (底地)	広島県広島市安佐南区高取北 三丁目16番18号	信託受益権	5,748.81	987	1,050
ツルミフーガ1	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町2 番1号	信託受益権	9,578.60	5,491	5,770
ビッグモーター岐阜店 (底地)	岐阜県羽島郡岐南町八剣七丁 目12	信託受益権	6,544.89	1,101	1,200
ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市中央区東大通 一丁目11-25	信託受益権	8,254.80	2,128	2,330
ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市大町 二丁目2-41	信託受益権	7,439.36	1,842	2,210
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	1,213	1,650
スーパーホテル 大阪・天王寺	大阪府大阪市天王寺区達阪 二丁目3番3号	信託受益権	2,486.39	1,232	1,590
スーパーホテル さいたま・大宮	埼玉県さいたま市大宮区 桜木町一丁目12番6号	信託受益権	2,946.55	1,045	1,330
スーパーホテル 京都・烏丸五条	京都府京都市下京区 烏丸通五条下る大坂町396-3	信託受益権	2,144.02	1,001	1,300
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	1,985	1,910
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	768	821

I. 資産運用報告

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円)(注3)
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	3,770	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	4,014	4,090
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	3,765	3,710
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	2,949	2,960
フィール城北	静岡県浜松市中区城北一丁目9番20号	信託受益権	8,747.08	2,300	2,510
ミ・ナアラ	奈良県奈良市二条大路南一丁目3番1号	信託受益権	43,329.82	5,076	3,780
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	7,570	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	2,560
横浜大黒町整備工場(底地)	神奈川県横浜市鶴見区大黒町9番5号	信託受益権	3,499.83	1,514	1,590
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	4,109	4,360
合計			377,008.13	167,799	182,547

(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合澤総合鑑定による鑑定評価額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第14期 (2022年11月1日～2023年4月30日)				第15期 (2023年5月1日～2023年10月31日)			
	テナント 総数 [期末 時点] (注1)	稼働率 (%) (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 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
品川シーサイドパークタワー	23	90.9	715	12.6	24	91.4	708	12.3
川崎テックセンター	26	97.1	1,062	18.7	26	100.0	999	17.4
新宿イーストサイドスクエア	42	99.7	265	4.7	43	100.0	258	4.5
東京フロントテラス	30	95.3	259	4.6	31	94.1	281	4.9
MIテラス名古屋伏見	8	100.0	309	5.4	8	100.0	311	5.4
オリコ博多駅南ビル(注5)	—	—	非開示(注4)	非開示(注4)	—	—	—	—
マイスクエアビル(注5)	—	—	66	1.2	—	—	—	—
広島鯉城通りビル	13	100.0	89	1.6	13	100.0	86	1.5
BizMiiX淀屋橋	36	70.4	55	1.0	40	85.1	55	1.0
TCAビル	8	100.0	69	1.2	8	100.0	73	1.3
愛媛ビル・広島	20	98.6	102	1.8	21	100.0	101	1.8
MIテラス仙台広瀬通り	18	96.5	81	1.4	18	92.1	78	1.4

不動産等の名称	第14期 (2022年11月1日～2023年4月30日)				第15期 (2023年5月1日～2023年10月31日)			
	テナント 総数 [期末 時点] (注1)	稼働率 (%) (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 (%) (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 (%)
MIテラス北上野	7	100.0	16	0.3	7	100.0	96	1.7
渋谷ワールドイーストビル	8	100.0	114	2.0	8	100.0	121	2.1
THINGS青山	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MIキューブ仙台クリスロード	3	100.0	38	0.7	3	100.0	41	0.7
MIキューブ町田イースト	10	100.0	11	0.2	9	85.9	63	1.1
イオン葛西店	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MEGAドン・キホーテ 和泉中央店(注5)	—	—	非開示(注4)	非開示(注4)	—	—	—	—
カインズモール彦根(底地)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
マックスバリュ高取店(底地)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
ツルミフーガ1	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
ビッグモーター岐阜店(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	1.2	1	94.6	70	1.2
ダイワロイネットホテル秋田	1	100.0	69	1.2	1	100.0	69	1.2
スーパーホテル仙台・広瀬通り	1	100.0	44	0.8	1	100.0	44	0.8
スーパーホテル大阪・天王寺	1	100.0	37	0.7	1	100.0	37	0.7
スーパーホテルさいたま・大宮	1	100.0	35	0.6	1	100.0	35	0.6
スーパーホテル京都・丸丸五条	1	100.0	31	0.5	1	100.0	31	0.5
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	149	2.6	1	100.0	62	1.1
スマイルホテル博多駅前	1	100.0	52	0.9	1	100.0	62	1.1
スマイルホテル名古屋栄	1	100.0	48	0.9	1	100.0	54	1.0
フィール城北	1	100.0	12	0.2	1	100.0	67	1.2
ミ・ナアラ	58	93.5	501	8.8	59	95.3	647	11.3
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	334	98.2	5,681	100.0	342	98.5	5,744	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。

I. 資産運用報告

(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) 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。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2023年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (千円) (注2)(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	64,600,000	54,600,000	603,792

(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。

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
2024年4月期 (第16期)					
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	エレベーター更新工事、電気設備工事、空調設備工事等	自 2023年11月 至 2024年4月	163,026	-	-
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	電気設備工事、照明設備工事、空調設備工事、区画改修工事等	自 2023年1月 至 2024年4月	109,057	-	-
愛媛ビル・広島 (広島県広島市)	エレベーター更新工事、空調更新工事、立体駐車場改修工事等	自 2023年11月 至 2024年4月	80,699	-	-
東京フロントテラス (東京都品川区)	エレベーター更新工事、空調更新工事、照明設備工事、電気設備工事等	自 2023年11月 至 2024年4月	79,621	-	-
MIテラス北上野 (東京都台東区)	区画改修工事、機械式駐車場更新工事等	自 2023年11月 至 2024年4月	70,928	-	-
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	区画改修工事、照明設備工事等	自 2023年2月 至 2024年4月	63,270	-	-
スマイルホテル那覇シティリゾート (沖縄県那覇市)	客室改修工事、給排水設備工事等	自 2023年11月 至 2024年4月	60,874	-	-
その他	-	-	235,936	-	-

(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673,720千円であり、当期の費用に区分された修繕費127,289千円と合わせて、合計801,010千円の工事等を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額 (千円)
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	キュービクル更新工事、エレベーター更新工事、熱源更新工事、区画改修工事等	自 2022年11月 至 2023年10月	216,843
イオン葛西店 (東京都江東区)	テナント区画工事等	自 2023年7月 至 2023年9月	119,654
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	区画改修工事、照明設備工事等	自 2023年4月 至 2023年10月	81,854
東京フロントテラス (東京都品川区)	空調設備工事、区画改修工事等	自 2023年5月 至 2023年10月	64,525
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	電気設備工事、照明設備工事、空調設備工事、区画改修工事等	自 2022年11月 至 2023年10月	52,891
その他	-	-	137,951
合計			673,720

(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
	資産運用報酬(注)	466,526
資産保管手数料	9,291	9,499
一般事務委託手数料	19,294	23,034
役員報酬	3,676	3,676
その他費用	88,439	64,801
合計	587,228	573,945

(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14期に74,300千円あり、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14期に97,660千円あります。

I. 資産運用報告

(2) 借入状況

2023年10月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短借金 期入	株式会社みずほ銀行	2023年3月31日	1,500	-	0.55512%	2024年3月31日(注3)	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	小計		1,500	-					
1予借 年定入 内の金 返長 済期	三井住友信託銀行株式会社	2018年11月1日	2,500	-	0.42180%	2023年10月31日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2018年11月1日	1,000	-	0.42180%	2023年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年12月16日	6,500	6,500	0.49960%	2023年11月30日			
	株式会社りそな銀行	2016年12月16日	1,500	1,500	0.49960%	2023年11月30日			
	株式会社福岡銀行	2016年12月16日	2,000	2,000	0.49960%	2023年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月16日	2,000	2,000	0.62125%	2023年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2018年3月1日	1,000	1,000	0.48000%	2024年1月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年4月28日	2,000	2,000	0.45000%	2024年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年4月30日	1,500	1,500	0.45000%	2024年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年10月29日	-	1,500	0.38000%	2024年10月31日			
小計		20,000	18,000						
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2016年12月16日	7,500	7,500	0.74500%	2026年11月30日	期限 一括	(注4)	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			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年12月16日	5,000	5,000	0.59470%	2024年11月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	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	1,000	0.57350%	2026年1月30日			
	株式会社りそな銀行	2018年3月1日	500	500	0.57350%	2026年1月30日			
	株式会社三井住友銀行	2018年5月15日	2,000	2,000	0.52770%	2025年4月30日			
	株式会社みずほ銀行	2018年5月15日	1,500	1,500	0.56000%	2025年4月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年8月1日	1,700	1,700	0.62000%	2028年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2018年11月1日	2,500	2,500	0.68000%	2026年10月30日			
	株式会社三井住友銀行	2018年11月1日	3,000	3,000	0.56800%	2025年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年10月29日	1,500	-	0.38000%	2024年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	2021年11月30日	1,500	1,500	0.39900%	2026年10月30日			
	株式会社みずほ銀行	2021年11月30日	3,300	3,300	0.46240%	2028年11月30日			
	株式会社みずほ銀行 (グリーンローン)	2021年11月30日	4,000	4,000	0.50900%	2029年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年1月12日	1,000	1,000	0.38000%	2024年12月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年1月12日	1,000	1,000	0.37950%	2026年12月30日			
	株式会社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	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	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	1.05000%	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	1.05000%	2028年10月31日				
株式会社千葉銀行	2023年10月31日	-	1,000	1.05000%	2028年10月31日				
小計			57,800	61,300					
合計			79,300	79,300					

(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)2023年6月19日で全額を期限前弁済しています。

(注4)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

2023年10月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月 日	当期末 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bond)	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

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

該当事項はありません。

②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条第2項の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、田中芳宏公認会計士事務所にその調査を委託しています。2023年5月1日から2023年10月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ1件であり、当該取引について、田中芳宏公認会計士事務所から調査報告書を受領しています。

I. 資産運用報告

(4) 利害関係人等との取引状況

①利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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

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

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

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をご参考であり、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

2023年7月27日に、本投資法人の第7回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された議案は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2023年7月27日	規約一部変更の件	投資法人規約の一部を変更しました。
	執行役員1名選任の件	執行役員 菅沼通夫が再任されました。
	補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員 和島弘樹が再任されました。
	監督役員2名選任の件	監督役員 根岸岳彦及び西井秀朋が再任されました。
	補欠監督役員1名選任の件	補欠監督役員 木村喬が再任されました。

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、記載未滿の数値について、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) (2023年4月30日)	当期 (2023年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,040,495	2,999,870
信託現金及び信託預金	2,663,616	2,642,403
営業未収入金	287,999	255,782
前払費用	151,367	138,460
未収還付法人税等	-	3
その他	8,414	21
流動資産合計	6,151,893	6,036,541
固定資産		
有形固定資産		
建物	477,586	494,930
減価償却累計額	△29,177	△37,401
建物 (純額)	448,409	457,528
構築物	564	564
減価償却累計額	△440	△534
構築物 (純額)	124	30
機械及び装置	4,770	4,770
減価償却累計額	△516	△755
機械及び装置 (純額)	4,253	4,014
工具、器具及び備品	-	288
減価償却累計額	-	△24
工具、器具及び備品 (純額)	-	263
土地	4,235,946	4,235,946
信託建物	※1 38,577,033	※1 39,163,201
減価償却累計額	△6,162,729	△6,815,786
信託建物 (純額)	32,414,304	32,347,414
信託構築物	259,388	260,160
減価償却累計額	△68,693	△74,303
信託構築物 (純額)	190,695	185,857
信託機械及び装置	232,397	259,599
減価償却累計額	△85,174	△93,681
信託機械及び装置 (純額)	147,222	165,918
信託工具、器具及び備品	※1 358,897	※1 400,846
減価償却累計額	△116,743	△147,650
信託工具、器具及び備品 (純額)	242,154	253,196
信託土地	130,149,310	130,149,310
有形固定資産合計	167,832,421	167,799,480
無形固定資産		
ソフトウェア	14,018	11,208
その他	231	231
無形固定資産合計	14,249	11,439
投資その他の資産		
長期前払費用	228,864	182,918
繰延税金資産	6,597	-
差入保証金	11,006	11,006
その他	186,038	659,927
投資その他の資産合計	432,506	853,851
固定資産合計	168,279,178	168,664,772
繰延資産		
投資法人債発行費	48,260	45,270
繰延資産合計	48,260	45,270
資産合計	174,479,332	174,746,584

(単位：千円)

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

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

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

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

(単位：千円)

	投資主資本						投資主 資本合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剰余金		
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計		当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計	
当期末残高	78,499,868	△1,771	△1,771	78,498,097	2,328,117	2,328,117	80,826,214
当期変動額							
剰余金の配当					△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	1,771	△1,771	△1,771	-
当期純利益					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)							
当期変動額合計	-	1,771	1,771	1,771	120,085	120,085	121,856
当期末残高	※1 78,499,868	-	-	78,499,868	2,448,202	2,448,202	80,948,070

(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	
当期末残高	201,852	201,852	81,028,066
当期変動額			
剰余金の配当			△2,325,900
一時差異等調整引当額の 戻入			-
当期純利益			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	△71,947	△71,947	49,908
当期末残高	129,904	129,904	81,077,975

当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			投資主 資本合計
	出資総額	剰余金		
		当期末処分利益又は当 期末処理損失 (△)	剰余金合計	
当期末残高	78,499,868	2,448,202	2,448,202	80,948,070
当期変動額				
剰余金の配当		△2,311,729	△2,311,729	△2,311,729
当期純利益		2,153,286	2,153,286	2,153,286
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)				
当期変動額合計	-	△158,442	△158,442	△158,442
当期末残高	※1 78,499,868	2,289,760	2,289,760	80,789,628

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期末残高	129,904	129,904	81,077,975
当期変動額			
剰余金の配当			△2,311,729
当期純利益			2,153,286
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	473,888	473,888	473,888
当期変動額合計	473,888	473,888	315,446
当期末残高	603,792	603,792	81,393,421

V. 注記表

【継続企業の前提に関する注記】

前期(ご参考) 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日	当期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日
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 2022年11月1日 至 2023年4月30日	当期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<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。</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>2~64年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2~40年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>5~29年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2~15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) リース資産 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産 自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しています。</p> <p>(4) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2~64年	構築物	2~40年	機械及び装置	5~29年	工具、器具及び備品	2~15年	<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。</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>2~64年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2~40年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>5~29年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2~15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) リース資産 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産 自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しています。</p> <p>(4) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2~64年	構築物	2~40年	機械及び装置	5~29年	工具、器具及び備品	2~15年
建物	2~64年																	
構築物	2~40年																	
機械及び装置	5~29年																	
工具、器具及び備品	2~15年																	
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. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。																
3. 収益及び費用の計上基準	<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。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。</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。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。</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。</p>																

項目	前期(ご参考) 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日	当期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日
	<p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したのものについては、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。</p>	<p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したのものについては、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。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<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>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p>
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p> <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は個々の資産の取得価額に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p> <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は個々の資産の取得価額に算入しています。</p>

V. 注記表

[会計上の見積りに関する注記]

前期 (ご参考) (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

(固定資産の評価)

1. 当期の計算書類に計上した金額

	金額 (千円)
有形固定資産	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。

当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

該当事項はありません。

[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) (2023年4月30日)	当期 (2023年10月31日)
信託建物	213,030	213,030
信託工具、器具及び備品	328	328

2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年4月30日)	当期 (2023年10月31日)
コミットメントライン契約の総額	3,000,000	3,000,000
当期末借入残高	1,500,000	-
当期末未実行枠残高	1,500,000	3,000,000

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

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

4. 一時差異等調整引当額

前期 (ご参考) (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	当期末戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	491,890	1,771	-	1,771	-	デリバティブ取引の時価の変動

2 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れています。

当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

該当事項はありません。

V. 注記表

[損益計算書に関する注記]

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

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

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) 2023年4月30日	当期 2023年10月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (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 6,597	未払事業税損金不算入額 -
繰延ヘッジ損益 -	繰延ヘッジ損益 -
繰延税金資産小計 6,597	繰延税金資産小計 -
評価性引当額 -	評価性引当額 -
繰延税金資産合計 6,597	繰延税金資産合計 -
繰延税金資産の純額 6,597	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 34.59	法定実効税率 (調整) 31.46
支払分配金の損金算入額 △31.71	支払分配金の損金算入額 △31.15
その他 0.05	その他 0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率 2.92	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.33

[金融商品に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

V. 注記表

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。

(4) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(※1)		時 価 (※2)
			うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	63,100,000	49,600,000	129,904

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

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

(注3) 投資法人債及び借入金の決算日(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

当期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	17,998,105	△1,894
(2) 投資法人債	6,200,000	5,815,300	△384,700
(3) 長期借入金	61,300,000	61,256,849	△43,150
負債計	85,500,000	85,070,254	△429,745
(4) デリバティブ取引(※)	603,792	603,792	-

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

V. 注記表

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金
これらは元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定されています。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	61,100,000	51,100,000	603,792	取引先金融機関から提示された価格等に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	3,500,000	3,500,000	※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(2023年10月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	－	－	－	－	1,000,000	5,200,000
長期借入金	18,000,000	16,500,000	5,500,000	16,000,000	13,700,000	9,600,000
合 計	18,000,000	16,500,000	5,500,000	16,000,000	14,700,000	14,800,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自 2022年11月1日 至 2023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	
164,673,833	3,158,588	167,832,421	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) 当期増減額のうち、主な増加額は4物件の取得(9,976,947千円)、主な減少額は3物件の売却(6,818,443千円)及び減価償却費(680,167千円)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2023年4月期における損益は「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2023年5月1日 至 2023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)

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	
167,832,421	△32,940	167,799,480	182,547,000

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

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は資本的支出(673,720千円)、主な減少額は減価償却費(706,661千円)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2023年10月期における損益は「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(ご参考)(自 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	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	長期借入金	14,000,000
				長期借入金の返済	5,000,000		
				支払利息	42,247	未払費用	693

(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 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

属 性	会社等の名称 又は氏名	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	500,000	長期借入金	12,000,000
				長期借入金の返済	2,500,000		
				支払利息	44,449	未払費用	229

(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。

V. 注記表

[1口当たり情報に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日		当期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日	
1口当たり純資産額	45,769円	1口当たり純資産額	45,947円
1口当たり当期純利益	1,381円	1口当たり当期純利益	1,215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 (1,771,440口) で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数 (1,771,440口) で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (ご参考) 自 2022年11月1日 至 2023年4月30日		当期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日	
当期純利益 (千円)	2,447,757	当期純利益 (千円)	2,153,286
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)	2,447,757	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,153,286
期中平均投資口数 (口)	1,771,440	期中平均投資口数 (口)	1,771,440

[重要な後発事象に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

新投資口の発行

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

公募による新投資口の発行 (一般募集)

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

第三者割当による新投資口の発行

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

なお、本件第三者割当による発行新投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行新投資口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

調達資金の使途

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

[収益認識に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2022年11月1日 至 2023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)	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

	前期 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)	125,750千円
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	143,415千円
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。

V. 注記表

当期 (自 2023年5月1日 至 2023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	746,253	746,253
その他	—	4,997,898
合計	746,253	5,744,152

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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 2023年5月1日 至 2023年10月31日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	143,415千円
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	123,776千円
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 2022年11月1日 至 2023年4月30日	当期 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	2,448,202,434	2,289,760,022
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,311,729,200 (1,305)	2,152,299,600 (1,215)
III 次期繰越利益	136,473,234	137,460,422

分配金の額の算出方法	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、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。	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、かかる方針により、利益分配金 (利益超過分配金は含みません。) については、当期末処分利益から不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額136,473,234円を控除し、その残額のうち、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた額である2,152,299,600円を利益分配金として分配することとしました。
------------	---	---

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2023年12月15日

投資法人みらい
役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

金子秀嗣
江下 聖

< 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2023年5月1日から2023年10月31日までの第15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 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 2022年11月1日 至 2023年4月30日	自 2023年5月1日 至 2023年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	2,521,467	2,160,489	2,521,467	2,160,489
減価償却費	682,796	709,471	682,796	709,471
投資法人債発行費償却	2,990	2,990	2,990	2,990
受取利息	△25	△25	△25	△25
支払利息	243,762	254,386	243,762	254,386
営業未収入金の増減額（△は増加）	△28,178	32,217	△28,178	32,217
前払費用の増減額（△は増加）	△5,785	12,907	△5,785	12,907
営業未払金の増減額（△は減少）	42,759	△8,625	42,759	△8,625
未払金の増減額（△は減少）	△6,722	10,063	△6,722	10,063
未払消費税等の増減額（△は減少）	△203,173	21,860	△203,173	21,860
前受金の増減額（△は減少）	20,295	11,559	20,295	11,559
長期前払費用の増減額（△は増加）	13,166	45,946	13,166	45,946
信託有形固定資産の売却による減少額	6,818,443	-	6,818,443	-
その他	△8,692	7,706	△8,692	7,706
小計	10,093,103	3,260,948	10,093,103	3,260,948
利息の受取額	25	25	25	25
利息の支払額	△241,179	△256,815	△241,179	△256,815
法人税等の支払額	△605	△80,307	△605	△80,307
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,851,344	2,923,850	9,851,344	2,923,850
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	△29,483	△26,811	△29,483	△26,811
信託有形固定資産の取得による支出	△10,539,241	△623,921	△10,539,241	△623,921
預り敷金及び保証金の受入による収入	4,261	-	4,261	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△371,903	△115,036	△371,903	△115,036
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	482,044	94,433	482,044	94,433
使途制限付信託預金の預入による支出	△0	△182,000	△0	△182,000
使途制限付信託預金の払出による収入	-	182,103	-	182,103
その他の支出	△1,805	-	△1,805	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,456,128	△671,233	△10,456,128	△671,233
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	1,500,000	-	1,500,000	-
短期借入金の返済による支出	-	△1,500,000	-	△1,500,000
長期借入れによる収入	7,000,000	5,000,000	7,000,000	5,000,000
長期借入金の返済による支出	△7,000,000	△3,500,000	△7,000,000	△3,500,000
分配金の支払額	△2,325,609	△2,313,021	△2,325,609	△2,313,021
その他の支出	△219	△1,331	△219	△1,331
財務活動によるキャッシュ・フロー	△825,828	△2,314,352	△825,828	△2,314,352
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,430,613	△61,735	△1,430,613	△61,735
現金及び現金同等物の期首残高	6,952,622	5,522,009	6,952,622	5,522,009
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,522,009	※1 5,460,273	※1 5,522,009	※1 5,460,273

[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 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 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
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。	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 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 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
現金及び預金	3,040,495	2,999,870	3,040,495	2,999,870
信託現金及び信託預金	2,663,616	2,642,403	2,663,616	2,642,403
使途制限付信託預金（注）	△182,102	△182,000	△182,102	△182,000
現金及び現金同等物	5,522,009	5,460,273	5,522,009	5,460,273

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

投資主インフォメーション

IRカレンダー

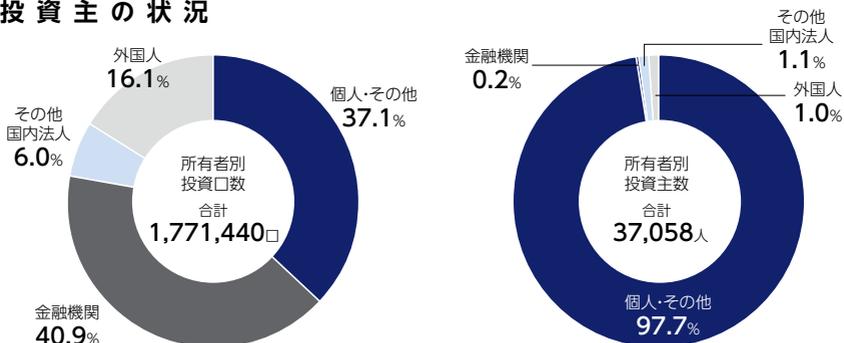
4月	5月	6月	7月	8月	9月
決算月		4月期 決算発表	4月期 分配金 支払開始		
4月30日		6月中旬	7月中旬		
10月	11月	12月	1月	2月	3月
決算月		10月期 決算発表	10月期 分配金 支払開始		
10月31日		12月中旬	1月中旬		

投資口価格の推移



(注) 2023年12月15日時点。東証REIT指数は本投資法人の新規上場時(2016年12月16日)の終値をベースに相対値を算出したものです。

投資主の状況



投資主メモ

決算期日	毎年4月末日・10月末日
投資主総会	原則として2年に1回開催
同議決権行使投資主確定日	投資主総会直前の決算期日 (ただし、必要があるときは、あらかじめ公告して定められた日)
分配金支払確定基準日	毎年4月末日・10月末日
投資主名簿等管理人及び 特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
連絡先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話:0120-782-031(フリーダイヤル) 受付時間:9:00~17:00(土・日・祝日及び12/31~1/3を除く)
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3476)
公告掲載新聞	日本経済新聞

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受け取り期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお申し出ください。また、今後の分配金について振込指定の手続きをご希望の方で、一般口座で保有されている投資主様はお取引証券会社へ、特別口座で保有されている投資主様は三井住友信託銀行株式会社へご連絡ください。なお、分配金は、本投資法人規約の規定により支払い開始の日から満3年を経過してもお受け取りがない場合は、以降お支払いができませんので、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が必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用	法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記録し、税務署へ提出いたします。	支払調書	分配金に関する支払調書*
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)		

*正式名称: 配当、剰余金の分配、金銭の分配及び基金利息の支払調書