

投資主メモ

決算期日	毎年4月末日・10月末日	連絡先	〒168-0063 東京都杉並区 和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話：0120-782-031 (フリーダイヤル) 受付時間：9:00～17:00 (土・日・祝日及び12/31～1/3を除く)
投資主総会	原則として2年に1回開催	上場証券取引所	東京証券取引所 (銘柄コード：3476)
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)	公告掲載新聞	日本経済新聞
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		

分配金について

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

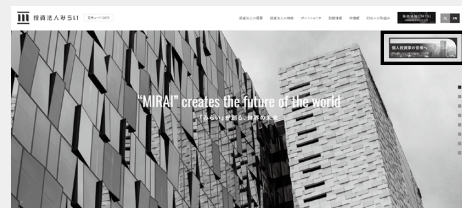
投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。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。

マイナンバーの
お届出に関する
お問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様▶お取引の証券会社までお問い合わせください。
証券会社とのお取引がない投資主様▶下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 **0120-782-031** (フリーダイヤル)

ウェブサイトのご案内



個人投資家向けページ

本決算のトピックス、分配金情報、
ポートフォリオの概要等ご覧いただけます。

投資主アンケートのお願い

コエキク

https://koekiku.jp
アクセスキー：3476hDrd



ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を進呈させていただきます。

3476

検索



第16期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自：2023年11月1日
至：2024年4月30日

投資法人みらい

東京都千代田区西神田三丁目2番1号

I. 資産運用報告

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別	第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	第16期 自 2023年11月1日 至 2024年4月30日
営業収益 (百万円)	5,275	5,666	6,308	5,744	5,887
営業費用 (百万円)	2,727	3,054	3,488	3,276	3,227
営業利益 (百万円)	2,547	2,611	2,820	2,467	2,660
経常利益 (百万円)	2,245	2,324	2,521	2,160	2,273
当期純利益 (百万円)	2,244	2,324	2,447	2,153	2,244
総資産額 (百万円)	171,982	172,792	174,479	174,746	187,562
(対前期比) (%)	(6.7)	(0.5)	(1.0)	(0.2)	(7.3)
純資産額 (百万円)	80,743	81,028	81,077	81,393	86,986
(対前期比) (%)	(7.2)	(0.4)	(0.1)	(0.4)	(6.9)
有利子負債額 (百万円)	84,000	84,000	85,500	85,500	91,900
出資総額 (注3) (百万円)	78,499	78,499	78,499	78,499	84,066
発行済投資口の総口数 (口)	1,771,440	1,771,440	1,771,440	1,771,440	1,907,440
1口当たり純資産額 (円)	45,580	45,741	45,769	45,947	45,603
分配金総額 (百万円)	2,244	2,325	2,311	2,152	2,193
1口当たり分配金 (円)	1,267	1,313	1,305	1,215	1,150
うち1口当たり利益分配金 (円)	1,267	1,313	1,305	1,215	1,150
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	1.5	1.2	1.3
自己資本利益率 (注4) (%)	2.9	2.9	3.0	2.7	2.7
期末自己資本比率 (注4) (%)	46.9	46.9	46.5	46.6	46.4
(対前期増減)	(0.2)	(△0.1)	(△0.4)	(0.1)	(△0.2)
配当性向 (注4) (%)	100.0	100.1	94.4	100.0	97.7

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6ヶ月間です。
(注2) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注3) 出資総額について、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動を考慮していません。
(注4) 以下の算定式により算出しています。

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

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

投資法人みらい (以下「本投資法人」といいます。) は、投資信託及び投資法人に関する法律 (昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。) に基づき、三井物産・イデラパートナーズ株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。) が設立企画人となり、2015年12月4日に出資金150百万円 (750口) で設立され、2016年12月16日に株式会社東京証券取引所 (以下「東京証券取引所」といいます。) 不動産投資信託証券市場に上場しました (銘柄コード 3476)。当期においては、2023年11月に公募増資、2023年12月に第三者割当増資を実施し、当期末現在において、発行済投資口の総口数は1,907,440口、保有物件は43物件 (取得価格合計178,217百万円) 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

2024年1-3月期の実質GDP成長率は、認証不正問題に伴う一部自動車メーカーの大幅減産に加え、一部サービス輸出における前期からの反動減という特殊要因によって前期比0.5%減となりましたが、企業収益の改善傾向に合わせて雇用情勢にも改善の動きが見られ、消費者物価は緩やかに上昇しました。本投資法人の運用においては、インバウンド効果によりホテル分野で更なる回復が見られたほか、商業施設分野でも繁華性の高い都市型物件では賃料増額に成功する等、本格的なインフレの到来に向けてアップサイドが期待される物件の運用を強化しています。オフィス賃貸市場においては、三大都市圏で賃料の持ち直し傾向が見られており、大型テナントの退去があった東京圏の大規模オフィスでも埋め戻しが堅調に進捗しました。

このような環境の下、本投資法人は、2023年12月1日に「MIテラス浜松 (取得価格2,603百万円)」、「くれたけインプレミアム名古屋納屋橋 (取得価格2,470百万円)」、「ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄 (取得価格1,700百万円)」及び「ホテル呉竹荘広島大手町 (取得価格2,540百万円)」、2024年3月1日に「MIキューブ心斎橋 (取得価格2,644百万円)」を取得しました。

以上の結果、当期末現在における運用資産は43物件、取得価格の合計は178,217百万円、総賃貸可能面積は393,899.17㎡、稼働率は98.3%となりました。

③ 資金調達概要

本投資法人は、当期において、2023年11月28日に公募による新投資口の発行 (129,500口) により5,300百万円、2023年12月26日に第三者割当による新投資口の発行 (6,500口) により266百万円を調達しました。この結果、当期末時点での出資総額は84,066百万円、発行済投資口の総口数は1,907,440口となりました。

また、2023年11月30日に返済期限の到来した借入金12,000百万円の返済にあたり同日付で短期借入金500百万円及び長期借入金11,500百万円、2024年1月31日に返済期限の到来した借入金1,000百万円の返済にあたり同日付で長期借入金1,000百万円、2024年4月30日に返済期限の到来した借入金3,500百万円の返済にあたり同日付で長期借入金3,500百万円の資金の借入を行いました。さらに、不動産信託受益権の取得資金に充当するため、2023年12月1日付で長期借入金3,500百万円、2024年3月1日付で2,500百万円の資金の借入を行い、2024年3月1日の不動産信託受益権の取得により減少した手元資金に充当するため、2024年4月30日付で長期借入金400百万円の資金の借入を行いました。

当期末時点の借入金及び投資法人債の残高は91,900百万円 (うち、短期借入金500百万円、1年内返済予定の長期借入金11,000百万円、長期借入金74,200百万円、投資法人債6,200百万円) となっています。

I. 資産運用報告

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5,887百万円、営業利益2,660百万円、経常利益2,273百万円、当期純利益2,244百万円を計上しました。

当期の利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、本投資法人の規約に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図し、将来の分配金の安定化のため、188,765,096円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額を控除した全額の2,193,556,000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1,150円となりました。

(3) 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(千円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年5月1日	投資口分割	1,186,230	1,581,640	-	69,074,546	(注2)
2019年12月24日	公募増資	76,500	1,658,140	4,215,609	73,290,155	(注3)
2020年1月21日	第三者割当増資	4,100	1,662,240	225,934	73,516,089	(注4)
2021年12月24日	公募増資	104,000	1,766,240	4,746,456	78,262,545	(注5)
2022年1月25日	第三者割当増資	5,200	1,771,440	237,322	78,499,868	(注6)
2023年11月28日	公募増資	129,500	1,900,940	5,300,305	83,800,173	(注7)
2023年12月26日	第三者割当増資	6,500	1,907,440	266,038	84,066,212	(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 1口当たり発行価額45,639円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格42,363円（発行価額40,929円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額40,929円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	自 2021年11月1日 至 2022年4月30日	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	自 2023年5月1日 至 2023年10月31日	自 2023年11月1日 至 2024年4月30日
最高(円)	56,100円	51,700円	48,350円	47,750円	46,500円
最低(円)	46,650円	46,550円	42,750円	45,150円	42,550円

(4) 分配金等の実績

本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、将来の分配金の安定化のため、188,765,096円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額を控除した全額の2,193,556,000円を利益分配金として分配することとしました。

期別	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	自 2021年11月1日 至 2022年4月30日	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	自 2023年5月1日 至 2023年10月31日	自 2023年11月1日 至 2024年4月30日
当期末処分利益	(千円) 2,597,360	2,328,117	2,448,202	2,289,760	2,382,321
利益留保額	(千円) 3,984	445	136,473	137,460	188,765
金銭の分配金総額	(千円) 2,244,414	2,325,900	2,311,729	2,152,299	2,193,556
(1口当たり分配金)	(円) (1,267)	(1,313)	(1,305)	(1,215)	(1,150)
うち利益分配金総額	(千円) 2,244,414	2,325,900	2,311,729	2,152,299	2,193,556
(1口当たり利益分配金)	(円) (1,267)	(1,313)	(1,305)	(1,215)	(1,150)
うち出資払戻総額	(千円) -	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)	(円) (-)	(-)	(-)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円) -	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円) (-)	(-)	(-)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円) -	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円) (-)	(-)	(-)	(-)	(-)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①今後の運用環境

今後の日本経済は、海外経済の緩やかな成長と緩和的な金融環境に支えられ、所得から支出への前向きな循環が強まることで潜在成長率を上回る成長が続くと考えられます。消費者物価は2024年度に前年比2%台後半になると予想されており、原油価格の上昇や政府の経済対策の反動が物価を押し上げ、マクロ的な需給ギャップの改善や賃金と物価の好循環が強まることで基調的な物価上昇率は徐々に高まる見込みです。リスク要因として、海外経済・物価動向や資源価格、企業の賃金・価格設定行動等、日本経済を巡る不確実性は引き続き高く、金融・為替市場の動向とそれらが経済・物価に与える影響には注視が必要です。

②今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、これまで1口当たり分配金の持続的成長とポートフォリオの戦略的運用に基づく投資主価値の向上を目指し、戦略的な物件入替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大き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、2025年までの中期経営計画「賢守×共攻」で掲げた定量目標の達成を目指して本投資法人の成長に資する以下の施策を推進する予定です。

● 外部成長戦略

本投資法人は、今回の中期経営計画の策定以降、アセットクラスの特長や不動産賃貸市場の動向を注視し、「賢守×共攻」のコンセプトに合わせた多様なアセットタイプの取得検討を継続してきました。今後はアセットタイプ別の投資比率だけでなく、金利上昇やコスト面のインフレへの対応を見据えて賃貸借契約のキャッシュ・フロー特性を意識したポートフォリオの構築を目指しており、アッ

I. 資産運用報告

プサイドの見込める変動及び短期契約比率の引き上げを図る方針です。

● ポートフォリオ・マネジメント

オフィス賃貸市場は、東京都心の空室率がピークアウトし、賃料の底打ち傾向が見られます。コロナ禍の収束を経てオフィス回帰の動きが顕在化しており、稼働率の維持・向上を最優先としていた慎重な運用から今後はインフレ動向を踏まえた賃料引上げフェーズへの転換も期待されます。

商業施設では、売上連動契約が締結されている一部の地域密着型物件のパフォーマンス向上に向けた取組みを継続するほか、インフレやインバウンド消費の拡大によって需要が大きく増加している都市型商業施設でも積極的に賃料増額を目指します。

ホテルについても、契約期限が到来した固定賃料物件を変動賃料に切り替えたことでアップサイド余地が増加しており、一部の既存物件ではコロナ前を上回る変動賃料を記録する等、今後も成長ドライバーとしての役割が期待されます。

● 財務戦略

本投資法人の有利子負債調達は、直近の金利上昇を踏まえ、当面の1口当たり分配金水準の安定化と長期的なコスト増加のバランスを考慮しながら、一部を変動金利で運用しています。今後も長期的なコスト上昇リスクをコントロールしつつ、一定の固定化比率を意識しながら健全な財務運営を継続する方針です。また、中期経営計画で掲げた資産規模目標の達成に向けて継続的な外部成長を目指しており、NAV倍率の水準や1口当たり分配金の成長率等を踏まえて、投資主価値向上に資すると判断した場合は公募増資の実施を検討します。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第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)	第16期 (2024年4月30日)
発行可能投資口総口数 (口)	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	1,771,440	1,771,440	1,771,440	1,771,440	1,907,440
出資総額 (百万円)	78,499	78,499	78,499	78,499	84,066
投資主数 (人)	33,485	36,015	38,099	37,058	41,116

(2) 投資口に関する事項

2024年4月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数 に対する所有投資口数 の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	266,324	13.96
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	229,090	12.01
野村信託銀行株式会社 (投信口)	94,461	4.95
STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	30,856	1.62
JP MORGAN CHASE BANK 385771	30,753	1.61
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	22,104	1.16
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	21,600	1.13
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	20,000	1.05
株式会社イデラキャピタルマネジメント	20,000	1.05
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	18,428	0.97
合 計	753,616	39.51

I. 資産運用報告

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等(注1)	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	菅沼 通夫	三井物産・イデラパートナーズ株式会社 代表取締役社長	-
監督役員	根岸 岳彦	ヴァンダーファルク法律事務所 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	-	14,800

(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)及び新投資口発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬(3,000千円)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はありません。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2024年4月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	分類	第15期 2023年10月31日現在		第16期 2024年4月30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	2,274	1.3	2,288	1.2
	インダストリアル	2,423	1.4	2,423	1.3
	不動産合計	4,697	2.7	4,712	2.5
信託不動産	オフィス	86,254	49.4	89,272	47.6
	商業施設	35,634	20.4	38,273	20.4
	ホテル	25,718	14.7	32,873	17.5
	居住施設	2,300	1.3	2,291	1.2
	インダストリアル	9,084	5.2	9,032	4.8
	教育施設	4,109	2.4	4,099	2.2
	信託不動産合計	163,101	93.3	175,843	93.8
預金・その他の資産	6,947	4.0	7,007	3.7	
資産総額計	174,746	100.0	187,562	100.0	

(注) 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

2024年4月30日現在における本投資法人の主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)(注1)	賃貸面積 (㎡)(注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	主たる用途
川崎テックセンター	24,209	22,737.07	22,449.98	98.7	16.6	オフィス
品川シーサイドパークタワー	19,983	22,205.78	22,205.78	100.0	11.9	オフィス
東京フロントテラス	11,047	9,703.87	9,020.73	93.0	4.5	オフィス
新宿イーストサイドスクエア	9,637	5,774.45	5,774.45	100.0	4.6	オフィス
イオン葛西店	9,577	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	8,844	11,625.38	11,625.38	100.0	5.2	オフィス
六甲アイランドDC	7,518	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	5,489	9,578.60	9,578.60	100.0	非開示(注4)	商業施設
ミ・ナーラ	5,045	43,383.01	40,299.08	92.9	9.5	商業施設
東京衛生学園専門学校	4,099	4,220.46	4,220.46	100.0	非開示(注4)	教育施設
合計	105,451	173,130.44	169,076.28	97.7	65.4	

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

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

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

(注4) テナントの同意が得られていないため非開示としています。

I. 資産運用報告

(3) 不動産等組入資産明細

2024年4月30日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円)(注3)
品川シーサイドパークタワー	東京都品川区東品川 四丁目12番4号	信託受益権	22,205.78	19,983	22,063
川崎テックセンター	神奈川県川崎市幸区堀川町 580番16号	信託受益権	22,737.07	24,209	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	9,637	10,900
東京フロントテラス	東京都品川区東品川 二丁目3番14号	信託受益権	9,703.87	11,047	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	8,844	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	2,358	2,520
BizMix淀屋橋	大阪府大阪市中央区平野町 三丁目1番6号	信託受益権	1,005.20	1,977	2,230
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	2,288	2,210
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	2,947	3,040
MIテラス仙台広瀬通り	宮城県仙台市青葉区国分町一 丁目6番9号	信託受益権	3,804.07	2,036	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	4,100
MIテラス浜松	静岡県浜松市中央区伝馬町 312番32	信託受益権	4,977.55	2,631	2,770
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	3,364	5,640
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	2,971	3,330
MIキューブ仙台クリスロード	宮城県仙台市青葉区中央 二丁目2番30号	信託受益権	1,023.76	1,375	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	1,997	2,250
MIキューブ心斎橋	大阪府大阪市中央区心斎橋筋 一丁目1番16号	信託受益権	833.58	2,688	2,850
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	9,577	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	1,070
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	5,489	5,760
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	2,110	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	1,825	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	1,207	1,660
スマイルホテル大阪天王寺 (注4)	大阪府大阪市天王寺区逢阪 二丁目3番3号	信託受益権	2,486.39	1,252	1,750
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	1,038	1,330
スマイルホテル京都烏丸五条 (注5)	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	1,015	1,550
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	1,994	1,910

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)
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	766	821
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	3,761	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	4,058	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	3,757	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	2,942	2,960
くれたけインプレミアム名古 屋納屋橋	愛知県名古屋市中村区名駅南 一丁目2番12号	信託受益権	3,818.74	2,625	2,900
ホテルウィングインターナシ ョナルセレクト名古屋栄	愛知県名古屋市中区栄三丁目 12番23号2	信託受益権	2,823.74	1,824	2,200
ホテル呉竹荘広島大手町	広島県広島市中区大手町三丁 目7番3号	信託受益権	4,401.26	2,692	3,010
フィール城北	静岡県浜松市中央区城北一丁 目9番20号	信託受益権	8,747.08	2,291	2,510
ミ・ナーラ	奈良県奈良市二条大路南 一丁目3番1号	信託受益権	43,383.01	5,045	3,300
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	7,518	9,150
小田原機材管理センター (底地)	神奈川県小田原市国府津 2842番2	不動産	16,529.10	2,423	2,550
横浜大黒町整備工場(底地)	神奈川県横浜市鶴見区大黒町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	4,099	4,360
合計			393,899.17	180,555	196,106

- (注1) 「所在地」は、各運用資産の住居表示を記載しています。住居表示のない場合には、登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。
(注2) 「賃貸可能面積」は、各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、底地
物件については底地の面積を記載しています。貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。また、本投資
法人が保有する資産が共有持分又は準共有持分の場合は持分割合により算出しています。
(注3) 「期末算定価額」は、本投資法人規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規約に基づき、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株
式会社、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額を記載していま
す。
(注4) 2024年2月13日付で前テナントとの賃貸借契約が終了したため、2024年2月14日付で「物件名称」を「スーパーホテル大阪・天王
寺」から現テナントのホテルブランドである「スマイルホテル大阪天王寺」に変更しています。以下同じです。
(注5) 2024年2月19日付で前テナントとの賃貸借契約が終了したため、2024年2月20日付で「物件名称」を「スーパーホテル京都・烏丸五
条」から現テナントのホテルブランドである「スマイルホテル京都烏丸五条」に変更しています。以下同じです。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第15期 (2023年5月1日～2023年10月31日)				第16期 (2023年11月1日～2024年4月30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 (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 (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	24	91.4	708	12.3	27	100.0	699	11.9
川崎テックセンター	26	100.0	999	17.4	25	98.7	975	16.6
新宿イーストサイドスクエア	43	100.0	258	4.5	43	100.0	267	4.6
東京フロントテラス	31	94.1	281	4.9	31	93.0	262	4.5
MIテラス名古屋伏見	8	100.0	311	5.4	8	100.0	305	5.2

I. 資産運用報告

不動産等の名称	第15期 (2023年5月1日～2023年10月31日)				第16期 (2023年11月1日～2024年4月30日)			
	テナント 総数 [期末 時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注1) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 [期末 時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注1) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
広島鯉城通りビル	13	100.0	86	1.5	13	100.0	85	1.5
BizMix淀屋橋	40	85.1	55	1.0	48	93.6	66	1.1
TCAビル	8	100.0	73	1.3	8	100.0	72	1.2
愛媛ビル・広島	21	100.0	101	1.8	20	75.8	100	1.7
MIテラス仙台広瀬通り	18	92.1	78	1.4	18	86.4	72	1.2
MIテラス北上野	7	100.0	96	1.7	7	100.0	95	1.6
MIテラス浜松	—	—	—	—	33	98.6	75	1.3
渋谷ワールドイーストビル	8	100.0	121	2.1	8	100.0	120	2.0
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	41	0.7	3	100.0	43	0.7
MIキューブ町田イースト	9	85.9	63	1.1	9	85.9	58	1.0
MIキューブ心斎橋	—	—	—	—	3	100.0	21	0.4
イオン葛西店	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
カインズモール彦根(底地)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
マックスバリュ高取店(底地)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
ツルミフーガ1	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
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	75	1.3
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
スマイルホテル大阪天王寺	1	100.0	37	0.7	1	100.0	28	0.5
スーパーホテルさいたま・大宮	1	100.0	35	0.6	1	100.0	35	0.6
スマイルホテル京都烏丸五条	1	100.0	31	0.5	1	100.0	44	0.8
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)
ホテルウィンデ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	62	1.1	1	100.0	55	1.0
スマイルホテル博多駅前	1	100.0	62	1.1	1	100.0	83	1.4
スマイルホテル名古屋栄	1	100.0	54	1.0	1	100.0	65	1.1
くれたけインプレミアム名古屋納屋橋	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)

不動産等の名称	第15期 (2023年5月1日～2023年10月31日)				第16期 (2023年11月1日～2024年4月30日)			
	テナント 総数 [期末 時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注1) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 [期末 時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注1) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
ホテルウィンディングインターナショナルセレクト名古屋栄	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
ホテル呉竹荘広島大手町	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
フィール城北	1	100.0	67	1.2	1	100.0	67	1.1
ミ・ナアラ	59	95.3	647	11.3	62	92.9	560	9.5
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	342	98.5	5,744	100.0	393	98.3	5,887	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、百万円未満を四捨五入しています。

(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。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2024年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)(注3)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	58,500,000	51,500,000	537,921

(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はありません。

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

I. 資産運用報告

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定時期	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
2024年10月期(第17期)					
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	電気設備工事、エレベーター更新工事、空調設備工事等	自 2024年 5 月 至 2024年10月	165,223	-	-
愛媛ビル・広島 (広島県広島市)	貸室整備工事、空調設備工事等	自 2024年 4 月 至 2024年10月	138,183	-	-
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	非常放送設備更新工事、電気設備工事、照明設備更新工事等	自 2023年 9 月 至 2024年 9 月	64,768	-	-
スマイルホテル那覇シティリゾート (沖縄県那覇市)	給排水設備更新工事、中央監視機器更新工事等	自 2024年 5 月 至 2024年10月	55,841	-	-
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	区画改修工事、制御盤更新工事等	自 2024年 5 月 至 2024年10月	41,401	-	-
東京フロントテラス (東京都品川区)	区画改修工事、照明設備工事等	自 2024年 5 月 至 2024年10月	34,436	-	-
その他	-	-	166,407	-	-

(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1,042,494千円であり、当期の費用に区分された修繕費89,020千円と合わせて、合計1,131,514千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)	熱源更新工事、エレベーター更新工事、空調設備工事、電気設備工事等	自 2023年 9 月 至 2024年 4 月	510,034
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12月 至 2024年 4 月	79,947
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 4 月 至 2024年 4 月	71,691
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 7 月 至 2024年 4 月	61,514
スマイルホテル那覇シティリゾート (沖縄県那覇市)	浴室改修工事、防火扉改修工事等	自 2023年11月 至 2024年 4 月	55,250
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	照明設備工事、電気設備工事、給排水設備工事等	自 2023年11月 至 2024年 4 月	53,270
その他	-	-	210,785
合計			1,042,494

(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15期 自 2023年 5 月 1 日 至 2023年10月31日	第16期 自 2023年11月 1 日 至 2024年 4 月30日
	資産運用報酬(注)	472,932
資産保管手数料	9,499	10,208
一般事務委託手数料	23,034	20,861
役員報酬	3,676	3,676
その他費用	64,801	56,746
合計	573,945	561,463

(注) 資産運用報酬には、上記金額のほか、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16期に119,570千円あります。

(2) 借入状況

2024年4月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短借金 期入	株式会社みずほ銀行	2023年11月30日	-	500	0.78665%	2024年11月29日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	小計		-	500					
1予借 年定入 の金 返長 済期	株式会社三井住友銀行	2016年12月16日	6,500	-	0.49960%	2023年11月30日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年12月16日	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	0.45000%	2024年 4 月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年10月29日	1,500	1,500	0.38000%	2024年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年12月16日	-	5,000	0.59470%	2024年11月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 1 月12日	-	1,000	0.38000%	2024年12月30日			
株式会社三井住友銀行	2018年 5 月15日	-	2,000	0.52770%	2025年 4 月30日				
株式会社みずほ銀行	2018年 5 月15日	-	1,500	0.56000%	2025年 4 月30日				
小計			18,000	11,000					
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3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年12月16日	500	500	0.74500%	2026年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年12月16日	5,000	-	0.59470%	2024年11月29日			
	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				

I. 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2017年10月31日	4,000	4,000	0.72750%	2027年10月29日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	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	-	0.52770%	2025年4月30日			
	株式会社みずほ銀行	2018年5月15日	1,500	-	0.56000%	2025年4月30日			
	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	-	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	1,500	0.67500%	2028年5月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2023年10月31日	500	500	1.05000%	2028年10月31日			
	株式会社SBI新生銀行	2023年10月31日	1,000	1,000	1.05000%	2028年10月31日			
	株式会社関西みらい銀行	2023年10月31日	1,000	1,000	1.05000%	2028年10月31日			
	株式会社千葉銀行	2023年10月31日	1,000	1,000	1.05000%	2028年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2023年11月30日	-	500	0.67160%	2026年11月30日			
	株式会社福岡銀行	2023年11月30日	-	2,000	0.67160%	2026年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2023年11月30日	-	2,300	0.35351%	2028年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2023年11月30日	-	1,000	0.35351%	2028年11月30日			
	株式会社大垣共立銀行	2023年11月30日	-	200	0.35351%	2028年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2023年11月30日	-	2,800	0.39351%	2030年11月29日			
	株式会社りそな銀行	2023年11月30日	-	1,200	0.39351%	2030年11月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	2023年11月30日	-	1,500	1.24375%	2030年11月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年12月1日	-	1,000	0.90250%	2028年11月30日			
	株式会社SBI新生銀行 (グリーンローン)	2023年12月1日	-	1,000	0.38474%	2030年11月29日			
	株式会社三井住友銀行	2023年12月1日	-	1,000	1.12125%	2030年11月29日			
	株式会社七十七銀行	2023年12月1日	-	500	1.17125%	2030年11月29日			
	株式会社みずほ銀行	2024年1月31日	-	1,000	1.18770%	2031年7月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	2024年3月1日	-	500	0.35417%	2029年2月28日			
株式会社みずほ銀行	2024年3月1日	-	1,000	0.39417%	2031年2月28日				
みずほ信託銀行株式会社	2024年3月1日	-	1,000	0.39417%	2031年2月28日				
株式会社関西みらい銀行	2024年4月30日	-	400	0.82345%	2027年5月31日				
株式会社三菱UFJ銀行	2024年4月30日	-	1,500	0.82000%	2027年4月30日				
みずほ信託銀行株式会社	2024年4月30日	-	2,000	0.56726%	2031年4月30日				
小計			61,300	74,200					
合計			79,300	85,700					

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

(3) 投資法人債

2024年4月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2018年7月26日	1,000	1,000	年0.640%	2028年7月26日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	(注)
第2回無担保投資法人債	2020年7月13日	1,000	1,000	年0.800%	2030年7月12日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	(注)
第3回無担保投資法人債	2021年9月28日	2,000	2,000	年0.700%	2031年9月26日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	(注)
第4回無担保投資法人債	2021年9月28日	1,000	1,000	年0.980%	2036年9月26日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	(注)
第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年11月30日	1,200	1,200	年0.700%	2031年11月28日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	(注)
合計		6,200	6,200					

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡 年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
MIテラス浜松	2023年12月1日	2,603	-	-	-	-
くれたけインプレミアム名古屋 納屋橋	2023年12月1日	2,470	-	-	-	-
ホテルウィングインターナシヨ ナルセレクト名古屋栄	2023年12月1日	1,700	-	-	-	-
ホテル呉苅荘広島大手町	2023年12月1日	2,540	-	-	-	-
MIキューブ心齋橋	2024年3月1日	2,644	-	-	-	-
合計	-	11,957	-	-	-	-

(注) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

I. 資産運用報告

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格又は譲渡価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価機関	価格時点
取得	MIテラス浜松	2023年12月1日	不動産信託受益権	2,603	2,770	日本ヴァリュアーズ株式会社	2023年10月1日
	くれたけインプレミアム名古屋納屋橋	2023年12月1日	不動産信託受益権	2,470	2,900	日本ヴァリュアーズ株式会社	2023年10月1日
	ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄	2023年12月1日	不動産信託受益権	1,700	2,200	日本ヴァリュアーズ株式会社	2023年10月1日
	ホテル呉竹荘広島大手町	2023年12月1日	不動産信託受益権	2,540	3,010	日本ヴァリュアーズ株式会社	2023年10月1日
	MIキューブ心斎橋	2024年3月1日	不動産信託受益権	2,644	2,830	大和不動産鑑定株式会社	2023年10月31日

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

(注2) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

②その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

①利害関係人等との売買取引状況

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はこちらでご参考であり、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に係る開示

該当事項はありません。

9 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

10 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

11 その他

(1) お知らせ

①投資主総会

該当事項はありません。

②投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
2023年11月14日	新投資口引受契約等の締結	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しについて、野村證券株式会社、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と本投資法人との間で新投資口引受契約証書を締結しました。

(2) 金額及び比率の端数処理

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

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,999,870	2,634,983
信託現金及び信託預金	2,642,403	2,861,830
営業未収入金	255,782	259,360
前払費用	138,460	135,568
未収還付法人税等	3	-
未収消費税等	-	211,917
その他	21	87
流動資産合計	6,036,541	6,103,747
固定資産		
有形固定資産		
建物	494,930	500,478
減価償却累計額	△37,401	△45,924
建物 (純額)	457,528	454,553
構築物	564	564
減価償却累計額	△534	△564
構築物 (純額)	30	0
機械及び装置	4,770	23,156
減価償却累計額	△755	△1,300
機械及び装置 (純額)	4,014	21,856
工具、器具及び備品	288	288
減価償却累計額	△24	△48
工具、器具及び備品 (純額)	263	239
土地	4,235,946	4,235,946
信託建物	※1 39,163,201	※1 42,572,316
減価償却累計額	△6,815,786	△7,527,564
信託建物 (純額)	32,347,414	35,044,752
信託構築物	260,160	283,058
減価償却累計額	△74,303	△80,243
信託構築物 (純額)	185,857	202,815
信託機械及び装置	259,599	284,554
減価償却累計額	△93,681	△103,713
信託機械及び装置 (純額)	165,918	180,841
信託工具、器具及び備品	※1 400,846	※1 448,524
減価償却累計額	△147,650	△181,599
信託工具、器具及び備品 (純額)	253,196	266,925
信託土地	130,149,310	140,147,895
有形固定資産合計	167,799,480	180,555,825
無形固定資産		
ソフトウェア	11,208	9,063
その他	231	231
無形固定資産合計	11,439	9,295
投資その他の資産		
長期前払費用	182,918	244,201
繰延税金資産	-	2,474
差入保証金	11,006	11,006
その他	659,927	594,055
投資その他の資産合計	853,851	851,737
固定資産合計	168,664,772	181,416,858
繰延資産		
投資法人債発行費	45,270	42,279
繰延資産合計	45,270	42,279
資産合計	174,746,584	187,562,886

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	739,858	632,638
未払分配金	8,517	8,488
短期借入金	-	500,000
1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	11,000,000
未払金	551,975	539,233
未払費用	1,311	1,515
未払法人税等	605	30,751
未払消費税等	81,355	-
前受金	698,930	757,547
預り金	698	5,599
その他	5,404	23,832
流動負債合計	20,088,656	13,499,607
固定負債		
投資法人債	6,200,000	6,200,000
長期借入金	61,300,000	74,200,000
預り敷金及び保証金	147,499	149,526
信託預り敷金及び保証金	5,499,837	6,057,157
その他	117,168	470,140
固定負債合計	73,264,506	87,076,824
負債合計	93,353,162	100,576,431
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	78,499,868	84,066,212
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,289,760	2,382,321
剰余金合計	2,289,760	2,382,321
投資主資本合計	80,789,628	86,448,533
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	603,792	537,921
評価・換算差額等合計	603,792	537,921
純資産合計	※3 81,393,421	※3 86,986,454
負債純資産合計	174,746,584	187,562,886

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日		自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,740,629	※1	5,002,253
その他賃貸事業収入	※1	1,003,523	※1	885,250
営業収益合計		5,744,152		5,887,503
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,702,512	※1	2,665,610
資産運用報酬		472,932		469,970
資産保管手数料		9,499		10,208
一般事務委託手数料		23,034		20,861
役員報酬		3,676		3,676
その他営業費用		64,801		56,746
営業費用合計		3,276,457		3,227,073
営業利益		2,467,695		2,660,429
営業外収益				
受取利息		25		22
未払分配金除斥益		957		617
営業外収益合計		982		640
営業外費用				
支払利息		231,086		264,791
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		50,811		71,077
投資口交付費		-		22,769
その他		-		3,000
営業外費用合計		308,188		387,928
経常利益		2,160,489		2,273,141
税引前当期純利益		2,160,489		2,273,141
法人税、住民税及び事業税		605		30,755
法人税等調整額		6,597		△2,474
法人税等合計		7,202		28,280
当期純利益		2,153,286		2,244,860
前期繰越利益		136,473		137,460
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,289,760		2,382,321

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

(単位：千円)

	出資総額	投資主資本 剰余金		投資主 資本合計
		当期末処分利益又は当期 未処理損失 (△)	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

当期 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

(単位：千円)

	出資総額	投資主資本 剰余金		投資主 資本合計
		当期末処分利益又は当期 未処理損失 (△)	剰余金合計	
当期末残高	78,499,868	2,289,760	2,289,760	80,789,628
当期変動額				
新投資口の発行	5,566,344			5,566,344
剰余金の配当		△2,152,299	△2,152,299	△2,152,299
当期純利益		2,244,860	2,244,860	2,244,860
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	5,566,344	92,561	92,561	5,658,905
当期末残高	※1 84,066,212	2,382,321	2,382,321	86,448,533

(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	603,792	603,792	81,393,421
当期変動額			
新投資口の発行			5,566,344
剰余金の配当			△2,152,299
当期純利益			2,244,860
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	△65,871	△65,871	△65,871
当期変動額合計	△65,871	△65,871	5,593,033
当期末残高	537,921	537,921	86,986,454

V. 注記表

【継続企業の前提に関する注記】

前期(ご参考) 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日	当期 自 2023年11月1日 至 2024年4月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

項目	前期(ご参考) 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日	当期 自 2023年11月1日 至 2024年4月30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。	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p>																
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該当ありません。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p>	<p>(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13,644千円です。</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。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p>																

項目	前期(ご参考) 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日	当期 自 2023年11月1日 至 2024年4月30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。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p>	<p>(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。</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 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。</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 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

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

2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年10月31日)	当期 (2024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	—	500,000
当期末未実行枠残高	3,000,000	2,500,000

※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 (ご参考) (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
50,000	50,000

【損益計算書に関する注記】

前期 (ご参考) 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日		当期 自 2023年11月1日 至 2024年4月30日	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収入		A. 不動産賃貸事業収入	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	4,305,666	賃料収入	4,566,842
地代収入	249,044	地代収入	249,044
共益費収入	185,917	共益費収入	186,366
計	4,740,629	計	5,002,253
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	746,253	水道光熱費収入	679,370
その他賃貸収入	257,269	その他賃貸収入	205,879
計	1,003,523	計	885,250
不動産賃貸事業収入合計	5,744,152	不動産賃貸事業収入合計	5,887,503
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	391,723	外注委託費	402,730
水道光熱費	681,291	水道光熱費	575,513
公租公課	452,865	公租公課	464,297
修繕費	127,289	修繕費	89,020
減価償却費	708,494	減価償却費	772,688
その他賃貸事業費用	340,848	その他賃貸事業費用	361,360
不動産賃貸事業費用合計	2,702,512	不動産賃貸事業費用合計	2,665,610
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,041,640	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,221,893

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前期 (ご参考) 自 2023年5月1日 至 2023年10月31日	当期 自 2023年11月1日 至 2024年4月30日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数	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	発行済投資口の総口数
1,771,440口	1,907,440口

【税効果会計に関する注記】

前期 (ご参考) 2023年10月31日	当期 2024年4月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
—	2,474
繰延ヘッジ損益	繰延税金資産小計
—	2,474
繰延税金資産小計	繰延税金資産合計
—	2,474
評価性引当額	繰延税金資産の純額
—	2,474
繰延税金資産合計	
—	
繰延税金資産の純額	
—	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率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率等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
31.46	34.59
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△31.15	△33.38
その他	その他
0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税率等の負担率	税効果会計適用後の法人税率等の負担率
0.33	1.24

【金融商品に関する注記】

前期 (ご参考) (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

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

(単位：千円)

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

これらは元利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引いた現在価値により算定しています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割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

当期(自 2023年11月1日 至 2024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、返済時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の分散化、手元流動性の確保等により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年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	11,000,000	10,995,235	△4,764
(2) 投資法人債	6,200,000	5,821,820	△378,180
(3) 長期借入金	74,200,000	74,090,482	△109,517
負債計	91,400,000	90,907,537	△492,462
(4) デリバティブ取引(※)	537,921	537,921	-

(※) 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	53,600,000	46,600,000	537,921	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	4,900,000	4,900,000	※2	-

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、(3) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

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

(注3) 投資法人債及び借入金の決算日(2024年4月30日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	-	-	-	-	1,000,000	5,200,000
長期借入金	11,000,000	8,500,000	18,000,000	13,400,000	17,300,000	17,000,000
合 計	11,000,000	8,500,000	18,000,000	13,400,000	18,300,000	22,200,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(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。

当期(自 2023年11月1日 至 2024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	
167,799,480	12,756,345	180,555,825	196,106,800

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

(注2) 当期増減額のうち、主な増加理由は5物件の取得(12,484,671千円)、主な減少額は減価償却費(770,820千円)です。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2024年4月期における損益は「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(ご参考)(自 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	

(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11月1日 至 2024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	-	-	-	1年内返済予定の 長期借入金	5,000,000
				-	-	長期借入金	7,000,000
				支払利息	40,429	未払費用	175

(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 2023年5月1日 至 2023年10月31日		当期 自 2023年11月1日 至 2024年4月30日	
1口当たり純資産額	45,947円	1口当たり純資産額	45,603円
1口当たり当期純利益	1,215円	1口当たり当期純利益	1,190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 (1,886,264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 2023年5月1日 至 2023年10月31日		当期 自 2023年11月1日 至 2024年4月30日	
当期純利益 (千円)	2,153,286	当期純利益 (千円)	2,244,860
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)	2,153,286	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,244,860
期中平均投資口数 (口)	1,771,440	期中平均投資口数 (口)	1,886,264

[重要な後発事象に関する注記]

前期 (ご参考) (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。

調達資金の使用

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。

当期 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

該当事項はありません。

[収益認識に関する注記]

前期 (ご参考) (自 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

	前期 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つ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11月1日 至 2024年4月30日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	679,370	679,370
その他	—	5,208,133
合計	679,370	5,887,503

(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11月1日 至 2024年4月30日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	123,776千円
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	127,492千円
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 2023年5月1日 至 2023年10月31日	当期 自 2023年11月1日 至 2024年4月30日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	2,289,760,022	2,382,321,096
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,152,299,600 (1,215)	2,193,556,000 (1,150)
III 次期繰越利益	137,460,422	188,765,096

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、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。	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、将来の分配金の安定化のため、188,765,096円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額を控除した全額の2,193,556,000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

2024年6月17日

投資法人みらい
役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

江下 聖

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

大久保 照代

<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11月1日から2024年4月30日までの第16期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

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

利害関係

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

以上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	2,160,489	2,273,141	2,160,489	2,273,141
減価償却費	709,471	773,665	709,471	773,665
投資法人債発行費償却	2,990	2,990	2,990	2,990
投資口交付費	-	22,769	-	22,769
受取利息	△25	△22	△25	△22
支払利息	254,386	288,091	254,386	288,091
営業未収入金の増減額 (△は増加)	32,217	△3,577	32,217	△3,577
前払費用の増減額 (△は増加)	12,907	2,891	12,907	2,891
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-	△211,917	-	△211,917
営業未払金の増減額 (△は減少)	△8,625	△118,438	△8,625	△118,438
未払金の増減額 (△は減少)	10,063	△12,741	10,063	△12,741
未払消費税等の増減額 (△は減少)	21,860	△81,355	21,860	△81,355
前受金の増減額 (△は減少)	11,559	58,616	11,559	58,616
長期前払費用の増減額 (△は増加)	45,946	△61,283	45,946	△61,283
その他	7,706	38,840	7,706	38,840
小計	3,260,948	2,971,670	3,260,948	2,971,670
利息の受取額	25	22	25	22
利息の支払額	△256,815	△287,887	△256,815	△287,887
法人税等の支払額	△80,307	△604	△80,307	△604
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,923,850	2,683,201	2,923,850	2,683,201
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	△26,811	△26,120	△26,811	△26,120
信託有形固定資産の取得による支出	△623,921	△13,143,606	△623,921	△13,143,606
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△1,200	-	△1,200
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	3,227	-	3,227
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△115,036	△116,346	△115,036	△116,346
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	94,433	673,666	94,433	673,666
使途制限付信託預金の預入による支出	△182,000	-	△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	-	△700	-	△700
投資活動によるキャッシュ・フロー	△671,233	△12,611,081	△671,233	△12,611,081
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	-	500,000	-	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	5,000,000	22,400,000	5,000,000	22,400,000
長期借入金の返済による支出	△3,500,000	△16,500,000	△3,500,000	△16,500,000
投資口の発行による収入	-	5,543,574	-	5,543,574
分配金の支払額	△2,313,021	△2,151,711	△2,313,021	△2,151,711
その他の支出	△1,331	△9,442	△1,331	△9,442
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,314,352	9,782,420	△2,314,352	9,782,420
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△61,735	△145,459	△61,735	△145,459
現金及び現金同等物の期首残高	5,522,009	5,460,273	5,522,009	5,460,273
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,460,273	※1 5,314,813	※1 5,460,273	※1 5,314,813

[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 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	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 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
現金及び預金		2,999,870		2,634,983
信託現金及び信託預金		2,642,403		2,861,830
使途制限付信託預金(注)		△182,000		△182,000
現金及び現金同等物		5,460,273		5,314,813

(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。