

## 2022年4月期 決算短信 (REIT)

2022年6月14日

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

資産運用会社名 三井物産・イデラパートナーズ株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 菅沼 通夫  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役CFO兼業務部長 (氏名) 卓地 伸晃  
 TEL 03-6632-5950

有価証券報告書提出予定日 2022年7月29日 分配金支払開始予定日 2022年7月14日

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

(百万円未満切捨て)

## 1. 2022年4月期の運用、資産の状況 (2021年11月1日～2022年4月30日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年4月期	5,275	3.2	2,547	6.3	2,245	4.7	2,244	4.7
2021年10月期	5,113	2.8	2,397	3.3	2,144	3.4	2,143	3.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2022年4月期	円 1,291	% 2.9	% 1.3	% 42.6
2021年10月期	円 1,289	% 2.8	% 1.3	% 41.9

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (2021年10月期 1,662,240口、2022年4月期 1,738,544口) で除することにより算定しています。

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
2022年4月期	円 1,267	百万円 2,244	円 -	百万円 -	% 100.0	% 2.8
2021年10月期	円 1,289	百万円 2,142	円 -	百万円 -	% 100.0	% 2.8

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

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

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2022年4月期	百万円 171,982	百万円 80,743	% 46.9	円 45,580
2021年10月期	百万円 161,226	百万円 75,308	% 46.7	円 45,305

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
2022年4月期	百万円 2,730	百万円 △11,105	百万円 8,104	百万円 4,421
2021年10月期	百万円 2,391	百万円 △876	百万円 △2,097	百万円 4,691

2. 2022年10月期の運用状況の予想（2022年5月1日～2022年10月31日）及び2023年4月期の運用状況の予想（2022年11月1日～2023年4月30日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2022年10月期	5,492	4.1	2,564	0.7	2,277	1.4	2,276	1.4	1,285	-
2023年4月期	5,393	△1.8	2,573	0.3	2,277	0.0	2,276	0.0	1,285	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)

2022年10月期：予想期末発行済投資口の総口数 1,771,440口

1口当たり予想当期純利益 1,285円

2023年4月期：予想期末発行済投資口の総口数 1,771,440口

1口当たり予想当期純利益 1,285円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数 (自己投資口を含む)

2022年4月期	1,771,440口	2021年10月期	1,662,240口
----------	------------	-----------	------------

② 期末自己投資口数

2022年4月期	一口	2021年10月期	一口
----------	----	-----------	----

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述等は、投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、後記4ページ「2022年10月期及び2023年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

## 目次

1. 運用状況 .....	2
（1）運用状況 .....	2
（2）投資リスク .....	3
2. 財務諸表 .....	6
（1）貸借対照表 .....	6
（2）損益計算書 .....	8
（3）投資主資本等変動計算書 .....	9
（4）金銭の分配に係る計算書 .....	11
（5）キャッシュ・フロー計算書 .....	12
（6）継続企業の前提に関する注記 .....	13
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	13
（8）重要な会計上の見積りに関する注記 .....	14
（9）追加情報 .....	14
（10）財務諸表に関する注記事項 .....	15
（11）発行済投資口の総口数の増減 .....	25
3. 参考情報 .....	26
（1）投資状況 .....	26
（2）投資資産 .....	27

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ①当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

投資法人みらいは、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、三井物産・イデラパートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が設立企画人となり、2015年12月4日に出資金150百万円（750口）で設立され、2016年12月16日に株式会社東京証券取引所 不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 3476）。当期においては、2021年12月に公募増資、2022年1月に第三者割当増資を実施し、期末末現在において、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164,554百万円）となっています。

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

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

##### B. 運用環境と運用実績

当期の日本経済は、引き続き新型コロナウイルス感染症の影響を受けており、本投資法人においても、稼働率が感染状況の影響を受けているホテル分野は今後の動向を注視する必要があります。また、商業施設分野では、全般的にコロナ禍における運営が定着しつつありますが、感染者数の影響は継続しておりその環境下においても奈良の複合商業施設であるミ・ナアラにおいては、繁華性向上策の効果が出ています。オフィス賃貸市場においては、一部の物件で引き続きテレワーク等の働き方の変化や企業業績悪化の影響を受けた解約が顕在化している一方、解約区画の埋め戻しも進捗しています。

このような環境の下、本投資法人は、2022年1月12日に「愛媛ビル・広島（取得価格2,780百万円）」、「ツルミフーガ1（取得価格5,300百万円）」及び「ビッグモーター岐南店（底地）（取得価格1,080百万円）」、2022年3月25日に「横浜大黒町整備工場（底地）（取得価格1,490百万円）」を取得しました。以上の結果、期末末現在における運用資産は38物件、取得価格の合計は164,554百万円、総賃貸可能面積は372,290.09㎡、稼働率は98.1%となりました。

##### C. 資金調達の詳細

本投資法人は、当期において、2021年12月24日に公募による新投資口の発行（104,000口）により4,746百万円、2022年1月25日に第三者割当による新投資口の発行（5,200口）により237百万円を調達しました。この結果、期末時点での出資総額は78,499百万円、発行済投資口の総口数は1,771,440口となりました。また、2021年11月30日に返済期限の到来した借入金10,000百万円の返済にあたり同日付で長期借入金8,800百万円の資金の借入及び第5回投資法人債の1,200百万円の発行を行いました。さらに、不動産信託受益権の取得資金に充当するため、2022年1月12日付で長期借入金4,000百万円、2022年3月25日付で長期借入金1,300百万円の資金の借入を行いました。

期末時点の借入金及び投資法人債の残高は84,000百万円（うち、1年内返済予定の長期借入金7,000百万円、長期借入金70,800百万円、投資法人債6,200百万円）となっています。

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

##### D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益5,275百万円、営業利益2,547百万円、経常利益2,245百万円、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て、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の全額である2,244,414,480円を分配することとしました。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1,267円となりました。

## ②次期の見通し

## A. 今後のポートフォリオ運用環境

オフィス賃貸市場は、引き続き企業業績の動向や働き方の変化等を踏まえ、今後の見通しを慎重に精査する必要がありますと考えています。ホテル及び商業施設では、一部の物件でテナントの業績に賃料が連動する契約が含まれていますが、ホテルについては新型コロナウイルス感染症の軽症者等宿泊療養施設として提供する等の特殊要因を除き変動賃料を考慮せず、商業施設については過年度実績を参考に、一定程度リニューアル効果を考慮しつつも、比較的保守的な予測に基づく対応を取る方針です。本投資法人の有利子負債調達は、ほぼ全て長期化・固定化を行っていることから金融環境の変化や金利変動が業績に与える影響は軽微と認識しており、引き続き健全な財務運営を継続する方針です。

## B. 対処すべき課題と今後の運用方針

本投資法人は、これまで1口当たり分配金の持続的成長とポートフォリオの戦略的運用に基づく投資主価値の向上を目指し、戦略的な物件入替えや収益性の高いグロ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な施策を実行しました。今後は、引き続きリスク分散の進展と収益性・安定性の確保を意識しながら、ポストコロナを見据えた将来的な本投資法人の成長に資する施策を推進する予定です。

## ③決算後に生じた重要な事実

## 資産の譲渡

本投資法人は、当期末（2022年4月30日）後、以下の資産を譲渡しました。

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

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

## (2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2022年1月28日提出）における「投資リスク」をご参照ください。

2022年10月期及び2023年4月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																					
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年10月期：2022年5月1日～2022年10月31日（184日）</li> <li>2023年4月期：2022年11月1日～2023年4月30日（181日）</li> </ul>																					
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権（合計37物件）（以下「運用資産」といいます。）を前提としています。</li> <li>運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>																					
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口数1,771,440口を前提としています。</li> <li>2023年4月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>																					
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の有利子負債総額84,000百万円のうち、2023年4月期中に返済期限が到来する1年内返済予定の長期借入金7,000百万円については、リファイナンスにより長期化することを前提としています。</li> <li>2022年10月期末時点及び2023年4月期末時点における有利子負債残高は84,000百万円となることを見込んでいます。</li> <li>2022年10月期末及び2023年4月期末における総資産LTV（有利子負債比率）は49%程度となる見込みです。</li> <li>総資産LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。  <math display="block">\text{総資産LTV (\%)} = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産} \times 100</math> </li> </ul>																					
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有資産の賃貸事業収益については、本日現在において効力を有する賃貸借契約、不動産賃貸市場動向（空室率及び賃料水準等）及びテナントとの交渉状況等を勘案して算出しています。</li> <li>2022年10月期中に「コンフォートホテル長野」を譲渡し、不動産等売却益を2022年10月期に0百万円見込んでいます。</li> <li>変動賃料物件のホテル（「スマイルホテル那覇シティリゾート」、「スマイルホテル博多駅前」及び「スマイルホテル名古屋屋」）については、「スマイルホテル那覇シティリゾート」を新型コロナウイルス感染症の軽症者等宿泊療養施設として提供している期間（契約期間：2021年10月11日～2022年10月31日）を除き、2023年4月まで変動賃料が発生しないことを前提としています。</li> </ul>																					
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値や各物件の前所有者等より提供を受けた情報を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下「固都税等」といいます。）については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得日が属する期には費用計上されません。</li> <li>建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本資産運用会社が計画した金額をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に営業期間による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。</li> <li>減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しています。</li> <li>賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2022年10月期</th> <th>2023年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>382百万円</td> <td>374百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>540百万円</td> <td>462百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>422百万円</td> <td>422百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>104百万円</td> <td>79百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>260百万円</td> <td>246百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>657百万円</td> <td>675百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>その他営業費用（資産運用報酬、一般事務手数料等）として、2022年10月期に559百万円、2023年4月期に559百万円を見込んでいます。</li> </ul>		2022年10月期	2023年4月期	外注委託費：	382百万円	374百万円	水道光熱費：	540百万円	462百万円	公租公課：	422百万円	422百万円	修繕費：	104百万円	79百万円	その他賃貸事業費用：	260百万円	246百万円	減価償却費：	657百万円	675百万円
	2022年10月期	2023年4月期																				
外注委託費：	382百万円	374百万円																				
水道光熱費：	540百万円	462百万円																				
公租公課：	422百万円	422百万円																				
修繕費：	104百万円	79百万円																				
その他賃貸事業費用：	260百万円	246百万円																				
減価償却費：	657百万円	675百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用（支払利息その他借入関連費用）として、2022年10月期に287百万円、2023年4月期に295百万円を見込んでいます。</li> </ul>																					
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。</li> <li>2022年10月期及び2023年4月期において、継続してデリバティブ取引（金利スワップ）を行う前提ですが、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）である繰延ヘッジ損失を2022年4月期と同額の2百万円と見込んでおり、純資産控除項目の変動による1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）への影響がない前提で算出しています。</li> </ul>																					

項目	前提条件
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2022年10月期及び2023年4月期において、上述のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に変動が生じない前提であり、利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額に係るものについては現時点において行う予定はありません。</li> <li>・利益超過分配のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記を除き、新型コロナウイルス感染症による影響が現時点での想定を超えて大幅に拡大しないこと、また、その影響が長期化しないことを前提としています。実際には新型コロナウイルス感染症による影響は今後も更に拡大し、また、その影響が長期化するおそれは否定できません。</li> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,542,119	2,050,206
信託現金及び信託預金	2,331,887	2,553,099
営業未収入金	227,272	257,651
前払費用	131,784	147,320
未収消費税等	57,176	92,266
その他	28	87
流動資産合計	5,290,266	5,100,631
固定資産		
有形固定資産		
建物	436,737	436,737
減価償却累計額	△10,017	△16,131
建物（純額）	426,720	420,605
構築物	564	564
減価償却累計額	△157	△251
構築物（純額）	407	313
機械及び装置	-	4,770
減価償却累計額	-	△39
機械及び装置（純額）	-	4,730
土地	4,230,785	4,230,785
信託建物	※1 35,077,401	※1 37,118,626
減価償却累計額	△4,536,603	△5,133,371
信託建物（純額）	30,540,797	31,985,255
信託構築物	318,733	318,733
減価償却累計額	△68,533	△75,539
信託構築物（純額）	250,199	243,194
信託機械及び装置	207,051	220,610
減価償却累計額	△62,426	△69,918
信託機械及び装置（純額）	144,625	150,692
信託工具、器具及び備品	※1 218,425	※1 281,097
減価償却累計額	△46,316	△67,601
信託工具、器具及び備品（純額）	172,109	213,496
信託土地	119,722,380	129,097,520
信託建設仮勘定	54,691	93,037
有形固定資産合計	155,542,717	166,439,632
無形固定資産		
ソフトウェア	18,640	16,087
その他	231	231
無形固定資産合計	18,872	16,318
投資その他の資産		
長期前払費用	263,995	304,604
繰延税金資産	23	18
差入保証金	11,006	11,006
その他	56,134	56,134
投資その他の資産合計	331,159	371,763
固定資産合計	155,892,749	166,827,714
繰延資産		
投資法人債発行費	43,500	54,241
繰延資産合計	43,500	54,241
資産合計	161,226,516	171,982,587

(単位：千円)

	前期 (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	514,683	480,597
未払分配金	8,466	10,503
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	7,000,000
未払金	509,857	502,516
未払費用	5,383	3,471
未払法人税等	1,096	981
前受金	625,064	660,487
預り金	948	5,001
その他	137	17,854
流動負債合計	11,665,638	8,681,414
固定負債		
投資法人債	5,000,000	6,200,000
長期借入金	63,700,000	70,800,000
預り敷金及び保証金	150,109	148,766
信託預り敷金及び保証金	5,050,075	5,405,910
デリバティブ債務	352,076	2,664
固定負債合計	74,252,261	82,557,341
負債合計	85,917,899	91,238,755
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	73,516,089	78,499,868
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※4 △478,725	※4 △350,732
出資総額控除額合計	△478,725	△350,732
出資総額(純額)	73,037,364	78,149,135
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,623,329	2,597,360
剰余金合計	2,623,329	2,597,360
投資主資本合計	75,660,693	80,746,496
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△352,076	△2,664
評価・換算差額等合計	△352,076	△2,664
純資産合計	※3 75,308,617	※3 80,743,832
負債純資産合計	161,226,516	171,982,587

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2021年5月1日 至 2021年10月31日	自	2021年11月1日 至 2022年4月30日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 4,262,183		※1 4,452,612
その他貸貸事業収入		※1 851,598		※1 822,390
営業収益合計		5,113,781		5,275,003
営業費用				
貸貸事業費用		※1 2,192,292		※1 2,203,860
資産運用報酬		441,548		434,547
資産保管手数料		8,499		8,916
一般事務委託手数料		20,827		18,588
役員報酬		3,696		3,683
その他営業費用		49,641		57,874
営業費用合計		2,716,506		2,727,470
営業利益		2,397,275		2,547,532
営業外収益				
受取利息		22		23
未払分配金除斥益		2,711		1,027
還付加算金		-		284
補助金収入		-		516
営業外収益合計		2,733		1,851
営業外費用				
支払利息		203,041		202,668
投資法人債利息		9,351		22,586
投資法人債発行費償却		1,607		2,990
融資関連費用		41,859		46,740
投資口交付費		-		25,756
その他		-		3,000
営業外費用合計		255,859		303,742
経常利益		2,144,149		2,245,641
税引前当期純利益		2,144,149		2,245,641
法人税、住民税及び事業税		1,099		985
法人税等調整額		△16		5
法人税等合計		1,083		990
当期純利益		2,143,066		2,244,651
前期繰越利益		480,262		352,709
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,623,329		2,597,360

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			
	出資総額			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）
一時差異等調整引当額		出資総額控除額合計		
当期首残高	73,516,089	△463,764	△463,764	73,052,324
当期変動額				
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△14,960	△14,960	△14,960
当期純利益				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	-	△14,960	△14,960	△14,960
当期末残高	※1 73,516,089	△478,725	△478,725	73,037,364

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	2,538,115	2,538,115	75,590,440	△480,108	△480,108	75,110,331
当期変動額						
剰余金の配当	△2,057,853	△2,057,853	△2,057,853			△2,057,853
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△14,960			△14,960
当期純利益	2,143,066	2,143,066	2,143,066			2,143,066
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				128,032	128,032	128,032
当期変動額合計	85,213	85,213	70,253	128,032	128,032	198,285
当期末残高	2,623,329	2,623,329	75,660,693	△352,076	△352,076	75,308,617

当期（自 2021年11月1日 至 2022年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本			
	出資総額			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）
一時差異等調整引当額		出資総額控除額合計		
当期首残高	73,516,089	△478,725	△478,725	73,037,364
当期変動額				
新投資口の発行	4,983,778			4,983,778
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額の戻入		127,992	127,992	127,992
当期純利益				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	4,983,778	127,992	127,992	5,111,771
当期末残高	※1 78,499,868	△350,732	△350,732	78,149,135

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	2,623,329	2,623,329	75,660,693	△352,076	△352,076	75,308,617
当期変動額						
新投資口の発行			4,983,778			4,983,778
剰余金の配当	△2,142,627	△2,142,627	△2,142,627			△2,142,627
一時差異等調整引当額の戻入	△127,992	△127,992	-			-
当期純利益	2,244,651	2,244,651	2,244,651			2,244,651
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				349,412	349,412	349,412
当期変動額合計	△25,968	△25,968	5,085,802	349,412	349,412	5,435,214
当期末残高	2,597,360	2,597,360	80,746,496	△2,664	△2,664	80,743,832

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月1日 至 2022年4月30日
I 当期末処分利益	2,623,329,217	2,597,360,578
II 出資総額組入額	127,992,480	348,961,200
うち一時差異等調整引当額戻入額	127,992,480	348,961,200
III 分配金の額	2,142,627,360	2,244,414,480
（投資口1口当たり分配金の額）	(1,289)	(1,267)
IV 次期繰越利益	352,709,377	3,984,898
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の全額である2,142,627,360円を分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の全額である2,244,414,480円を分配することとしました。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2021年5月1日 至 2021年10月31日	自	2021年11月1日 至 2022年4月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		2,144,149		2,245,641
減価償却費		610,859		641,351
投資法人債発行費償却		1,607		2,990
投資口交付費		-		25,756
受取利息		△22		△23
支払利息		212,392		225,254
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△110,073		△30,379
前払費用の増減額 (△は増加)		1,574		△15,536
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△57,176		△35,090
営業未払金の増減額 (△は減少)		11,423		△110,213
未払金の増減額 (△は減少)		24,998		△6,886
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△314,647		-
前受金の増減額 (△は減少)		26,510		35,423
長期前払費用の増減額 (△は増加)		54,513		△40,609
その他		△5,958		20,682
小計		2,600,151		2,958,361
利息の受取額		22		23
利息の支払額		△208,138		△227,166
法人税等の支払額		△755		△1,100
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,391,279		2,730,118
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△12,351		-
信託有形固定資産の取得による支出		△650,724		△11,455,784
預り敷金及び保証金の返還による支出		-		△3,486
預り敷金及び保証金の受入による収入		6,798		2,144
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△278,365		△155,587
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		58,053		511,422
使途制限付信託預金の預入による支出		△0		△0
その他の支出		-		△4,254
投資活動によるキャッシュ・フロー		△876,589		△11,105,547
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入金の返済による支出		△3,000,000		-
長期借入れによる収入		1,500,000		14,100,000
長期借入金の返済による支出		△1,500,000		△10,000,000
投資法人債の発行による収入		2,975,530		1,186,268
投資口の発行による収入		-		4,958,022
分配金の支払額		△2,072,850		△2,139,562
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,097,319		8,104,728
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△582,630		△270,701
現金及び現金同等物の期首残高		5,274,535		4,691,905
現金及び現金同等物の期末残高		※1 4,691,905		※1 4,421,204

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～64年 構築物 2～40年 機械及び装置 5～29年 工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(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>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期において該当は無く、当期において49,924千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>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。</p>

6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法          保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。          なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金          ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定          ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 控除対象外消費税額等の処理方法          資産の取得に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得価額に算入しています。</p>
-------------------------	--

(8) 重要な会計上の見積りに関する注記

(固定資産の評価)

1. 財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前期 (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
有形固定資産	155,542,717	166,439,632
減損損失	—	—

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

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

(9) 追加情報

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	127,992

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期（自 2021年11月1日 至 2022年4月30日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	348,961

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

## (10) 財務諸表に関する注記事項

## [貸借対照表に関する注記]

## ※1 有形固定資産の圧縮記帳額

国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位:千円)

	前期 (2021年10月31日)	当期 (2022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 (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	3,000,000	3,000,000
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	3,000,000	3,000,000

## ※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

前期 (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
50,000	50,000

## ※4 一時差異等調整引当額

前期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

## 1 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	491,890	463,764	14,960	—	478,725	—

## 2 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)

## 1 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	491,890	478,725	—	127,992	350,732	デリバティブ取引の時価の変動

## 2 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

[損益計算書に関する注記]

## ※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月1日 至 2022年4月30日
A. 不動産賃貸事業収入		
賃貸事業収入		
賃料収入	3,912,631	4,081,001
地代収入	188,400	202,072
共益費収入	161,152	169,539
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	582,390	569,581
その他賃貸収入	269,207	822,390
不動産賃貸事業収入合計	5,113,781	5,275,003
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	369,829	370,255
水道光熱費	462,215	456,817
公租公課	398,204	391,162
修繕費	61,149	64,048
減価償却費	609,599	640,320
その他賃貸事業費用	291,293	281,255
不動産賃貸事業費用合計	2,192,292	2,203,860
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,921,489	3,071,142

## [投資主資本等変動計算書に関する注記]

## ※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月1日 至 2022年4月30日
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	1,662,240口	1,771,440口

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月1日 至 2022年4月30日
現金及び預金	2,542,119	2,050,206
信託現金及び信託預金	2,331,887	2,553,099
使途制限付信託預金(注)	△182,100	△182,101
現金及び現金同等物	4,691,905	4,421,204

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

## [リース取引に関する注記]

## オペレーティング・リース取引(貸主側)

(単位:千円)

	前期 2021年10月31日	当期 2022年4月30日
未経過リース料		
1年内	4,215,486	4,336,431
1年超	28,072,837	33,194,651
合計	32,288,324	37,531,082

## [金融商品に関する注記]

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	10,000,379	379
(2) 投資法人債	5,000,000	4,947,500	△52,500
(3) 長期借入金	63,700,000	63,724,722	24,722
負債計	78,700,000	78,672,602	△27,397
(4) デリバティブ取引 (※)	(352,076)	(352,076)	—

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

(単位：千円)

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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

(注3) 投資法人債及び借入金の決算日（2021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	—	—	—	—	—	5,000,000
長期借入金	10,000,000	10,500,000	18,000,000	15,500,000	4,000,000	15,700,000
合計	10,000,000	10,500,000	18,000,000	15,500,000	4,000,000	20,700,000

投資法人債及び借入金の決算日（2022年4月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

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

[有価証券に関する注記]

前期（2021年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2022年4月30日）

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期（2021年10月31日）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	50,000,000	50,000,000	△352,076	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当期（2022年4月30日）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	63,100,000	56,100,000	△2,664	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

[退職給付に関する注記]

前期（2021年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2022年4月30日）

該当事項はありません。

## [税効果会計に関する注記]

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 2021年10月31日	当期 2022年4月30日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	23	18
繰延ヘッジ損益	110,763	838
繰延税金資産小計	110,787	856
評価性引当額	△110,763	△838
繰延税金資産合計	23	18
繰延税金資産の純額	23	18

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

(単位：%)

	前期 2021年10月31日	当期 2022年4月30日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.44	△31.44
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	0.04

## [持分法損益等に関する注記]

前期 (2021年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (2022年4月30日)

該当事項はありません。

## [関連当事者との取引に関する注記]

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	菅沼通夫	-	-	本投資法人執行役員兼三井物産・イデラパートナーズ株式会社代表取締役社長	-	三井物産・イデラパートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払 (注1) (注2)	441,548	未払金	485,703

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

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

当期（自 2021年11月1日 至 2022年4月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	菅沼通夫	-	-	本投資法人執行役員兼三井物産・イデラパートナーズ株式会社代表取締役社長	-	三井物産・イデラパートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払 (注1) (注2)	541,047 (注3)	未払金	478,001

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

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

(注3) 資産運用報酬額には、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106,500千円が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期（2021年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2022年4月30日）

該当事項はありません。

## [賃貸等不動産に関する注記]

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

	前期 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月1日 至 2022年4月30日
貸借対照表計上額		
期首残高（千円）	155,657,198	155,488,025
期中増減額（千円）	△169,172	10,858,568
期末残高（千円）	155,488,025	166,346,594
期末時価（千円）	165,350,600	177,610,600

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

(注2) 貸借対照表計上額には、信託建設仮勘定の金額は含めていません。

(注3) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加理由は資本的支出（439,221千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（608,393千円）の計上によるものです。当期の主な増加理由は4物件の取得（10,997,213千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（638,798千円）の計上によるものです。

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

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

## [収益認識に関する注記]

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

(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	582,390	582,390
その他	—	4,531,390
合計	582,390	5,113,781

(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。

当期（自 2021年11月1日 至 2022年4月30日）

(単位：千円)

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

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

## 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2021年11月1日 至 2022年4月30日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

## (1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前期	当期
	自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	自 2021年11月1日 至 2022年4月30日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	90,358千円	105,238千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	105,238千円	111,237千円
契約資産（期首残高）	－千円	－千円
契約資産（期末残高）	－千円	－千円
契約負債（期首残高）	－千円	－千円
契約負債（期末残高）	－千円	－千円

## (2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

## [セグメント情報等に関する注記]

## 1. セグメント情報

前期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

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

当期（自 2021年11月1日 至 2022年4月30日）

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

## 2. 関連情報

前期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

## (1) 製品及びサービスごとの情報

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

## (2) 地域ごとの情報

## ① 営業収益

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

## ② 有形固定資産

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

## (3) 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 2021年11月1日 至 2022年4月30日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	自 2021年11月1日 至 2022年4月30日
1口当たり純資産額	45,305円	45,580円
1口当たり当期純利益	1,289円	1,291円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	自 2021年11月1日 至 2022年4月30日
当期純利益（千円）	2,143,066	2,244,651
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）	2,143,066	2,244,651
期中平均投資口数（口）	1,662,240	1,738,544

[重要な後発事象に関する注記]

資産の譲渡

本投資法人は、当期末（2022年4月30日）後、以下の資産を譲渡しました。

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

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

## (11) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

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

(注2) 1口当たり発行価格176,962円(発行価額170,791円)にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額170,791円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格173,452円(発行価額167,581円)にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額167,581円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注6) 2019年4月30日を基準日とし、2019年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。

(注7) 1口当たり発行価格57,037円(発行価額55,106円)にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額55,106円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価格47,238円(発行価額45,639円)にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価額45,639円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

## 3. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	分類	第11期 2021年10月31日現在		第12期 2022年4月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)
不動産	オフィス	2,239	1.4	2,237	1.3
	インダストリアル	2,418	1.5	2,418	1.4
	不動産 合計	4,657	2.9	4,656	2.7
信託 不動産 (注3)	オフィス	82,323	51.1	85,118	49.5
	商業施設	30,046	18.6	36,723	21.4
	ホテル	26,581	16.5	26,509	15.4
	インダストリアル	7,779	4.8	9,241	5.4
	教育施設	4,098	2.5	4,098	2.4
	信託不動産 合計	150,830	93.6	161,690	94.0
預金・その他の資産		5,738	3.6	5,635	3.3
資産総額計		161,226	100.0	171,982	100.0

	第11期 2021年10月31日現在		第12期 2022年4月30日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)
負債総額	85,917	53.3	91,238	53.1
純資産総額	75,308	46.7	80,743	46.9

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

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注3) 信託不動産には、信託建設仮勘定を含めていません。

(注4) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

（2）投資資産

①保有資産の概要

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

アセットカテゴリー	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	
コアアセット	オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー（注4）	東京都品川区	20,288	19,934	22,570	12.3
			川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182	23,800	24,600	14.1
			新宿イーストサイドスクエア（注4）	東京都新宿区	10,000	9,775	10,650	6.1
			東京フロントテラス（注4）	東京都品川区	10,592	10,801	11,094	6.4
		中規模	MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋	8,886	8,943	10,600	5.4
			オリコ博多駅南ビル	福岡県福岡市	1,680	1,727	1,780	1.0
			マイスクエアビル	東京都港区	2,800	2,942	3,050	1.7
			広島鯉城通りビル	広島県広島市	2,250	2,341	2,540	1.4
			BizMiiX淀屋橋	大阪府大阪市	2,041	2,018	2,210	1.2
			TCAビル	大阪府大阪市	2,120	2,237	2,270	1.3
			愛媛ビル・広島	広島県広島市	2,780	2,832	2,980	1.7
	オフィス小計（11物件）				86,620	87,356	94,344	52.6
	商業施設	都市型	渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	3,200	3,373	5,000	1.9
			THINGS青山	東京都港区	2,912	2,946	3,240	1.8
			MIキューブ仙台クリスロード	宮城県仙台市	1,330	1,378	1,450	0.8
		地域密着型	イオン葛西店（注4）	東京都江戸川区	9,420	9,626	9,580	5.7
			MEGAドン・キホーテ和泉中央店	大阪府和泉市	3,000	3,020	2,570	1.8
			カインズモール彦根（底地）	滋賀県彦根市	3,598	3,675	4,270	2.2
			マックスバリュ高取店（底地）	広島県広島市	950	987	1,040	0.6
			ツルミフーガ1（注4）	神奈川県横浜市	5,300	5,530	5,800	3.2
			ビッグモーター岐阜南店（底地）	岐阜県羽島郡	1,080	1,101	1,190	0.7
	商業施設小計（9物件）				30,790	31,641	34,140	18.7
	ホテル	バジエット型	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2,108	2,141	2,260	1.3
			ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2,042	1,895	2,170	1.2
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,280	1,232	1,670	0.8
			スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	1,260	1,242	1,590	0.8
			スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	1,123	1,065	1,330	0.7
			スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	1,030	1,010	1,290	0.6
			伊勢シティホテルアネックス	三重県伊勢市	1,800	1,905	1,810	1.1
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	820	794	828	0.5
			コンフォートホテル長野	長野県長野市	580	635	588	0.4
			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	東京都台東区	3,720	3,800	4,050	2.3
			スマイルホテル那覇シティリゾート	沖縄県那覇市	4,000	4,024	3,990	2.4
スマイルホテル博多駅前			福岡県福岡市	3,800	3,789	3,580	2.3	
スマイルホテル名古屋栄			愛知県名古屋	2,950	2,969	2,920	1.8	
ホテル小計（13物件）				26,513	26,509	28,076	16.1	
コアアセット中計（33物件）				143,923	145,506	156,560	87.5	

アセット カテゴリー	アセット タイプ		物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
グロ ースア セット	商業 施設	地域密 着型	ミ・ナラー	奈良県奈良市	4,944	5,081	3,750	3.0
	インダスト リアル		六甲アイランドDC(注4)	兵庫県神戸市	7,996	7,727	8,880	4.9
			小田原機材管理センター(底地)	神奈川県小田原市	2,300	2,418	2,560	1.4
			横浜大黒町整備工場(底地)	神奈川県横浜市	1,490	1,514	1,580	0.9
	教育施設		東京衛生学園専門学校	東京都大田区	3,900	4,098	4,280	2.4
ポートフォリオ合計(38物件)					164,554	166,346	177,610	100.0

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

(注2) 「期末算定価額」は、2022年4月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を百万円未満を切り捨てて記載しており、各物件の不動産鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。

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

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

②賃貸借の概要

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

アセット カテゴリー	アセット タイプ	物件名称	建築時期 (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (千円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	
コア アセット	大規模	品川シーサイドパークタワー	①（駐車場）2002年9月30日 ②（店舗・事務所）2003年7月25日 ③（駐車場）2003年7月25日	740,541	1,078,911	21,379.97	22,205.78	96.3	
		川崎テックセンター	1988年2月22日	979,152	702,436	22,737.07	22,737.07	100.0	
		新宿イーストサイドスクエア	2012年3月26日	260,323	414,175	5,685.22	5,774.45	98.5	
	オフィス	中規模	東京フロントテラス	1992年6月1日	247,457	495,130	8,106.59	9,705.59	83.5
			MIテラス名古屋伏見	1993年2月19日	293,186	394,659	11,625.38	11,625.38	100.0
		オリコ博多駅南ビル	2002年8月27日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2,845.60	2,845.60	100.0	
		マイスクエアビル	1987年11月6日	77,020	118,774	1,795.74	1,795.74	100.0	
		広島鯉城通りビル	1993年5月21日	82,868	90,066	3,611.85	3,611.85	100.0	
		BizMiIX淀屋橋	2017年1月26日	21,973	8,354	601.31	1,020.82	58.9	
		TCAビル	1994年2月10日	66,919	48,766	3,212.80	3,212.80	100.0	
		愛媛ビル・広島	1991年7月29日	58,422	163,470	4,700.45	4,700.45	100.0	
オフィス小計（11物件）				非開示 (注7)	非開示 (注7)	86,301.98	89,235.53	96.7	
商業 施設	都市型	渋谷ワールドイーストビル	1984年10月25日	114,539	156,101	1,701.55	1,701.55	100.0	
		THINGS青山	2006年1月30日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	997.62	997.62	100.0	
		MIキューブ仙台クリスロード	1991年3月4日（注8）	34,203	49,600	1,023.76	1,023.76	100.0	
	地域密着型	イオン葛西店	①（店舗）1982年11月29日 ②（駐車場）1983年5月4日（注9） ③（事務所）1983年4月15日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	28,338.45	28,338.45	100.0	
		MEGAドン・キホーテ和泉中央店	2008年10月1日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	6,891.87	6,891.87	100.0	
		カインズモール彦根（底地）	—	非開示 (注7)	非開示 (注7)	85,323.95	85,323.95	100.0	
		マックスバリュ高取店（底地）	—	非開示 (注7)	非開示 (注7)	5,748.81	5,748.81	100.0	
		ツルミフーガ1	1985年9月30日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	9,578.60	9,578.60	100.0	
		ビッグモーター岐阜南店（底地）	—	非開示 (注7)	非開示 (注7)	6,544.89	6,544.89	100.0	
		商業施設小計（9物件）				非開示 (注7)	非開示 (注7)	146,149.50	146,149.50
ホテル	バジエ ット 型	ホテルサンルート新潟	1992年8月20日	70,200	150,000	7,812.26	8,254.80	94.6	
		ダイワロイネットホテル秋田	2006年6月6日	69,000	115,000	7,439.36	7,439.36	100.0	
		スーパーホテル仙台・広瀬通り	2007年1月23日	44,220	18,650	3,283.95	3,283.95	100.0	
		スーパーホテル大阪・天王寺	2004年1月9日	39,010	17,684	2,486.39	2,486.39	100.0	
		スーパーホテルさいたま・大宮	2006年7月11日	35,736	20,827	2,946.55	2,946.55	100.0	
		スーパーホテル京都・烏丸五条	2004年1月19日	31,183	14,656	2,144.02	2,144.02	100.0	
		伊勢シティホテルアネックス	1991年11月8日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	4,099.31	4,099.31	100.0	
		コンフォートホテル北上	①（ホテル）2009年1月9日 ②（店舗）2008年10月29日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2,961.06	2,961.06	100.0	
		コンフォートホテル長野	1992年8月14日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1,921.45	1,921.45	100.0	
		ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	2018年4月2日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	3,079.33	3,079.33	100.0	

アセット カテゴリ	アセット タイプ		物件名称	建築時期 (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (千円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
コア ア セ ット	ホ テ ル 型	バ ジ エ ッ ト	スマイルホテル那覇シティリゾート	1988年6月26日	171,079	-	9,698.44	9,698.44	100.0
			スマイルホテル博多駅前	2017年2月23日	34,217	-	2,432.72	2,432.72	100.0
			スマイルホテル名古屋栄	2008年9月30日	46,794	-	2,909.20	2,909.20	100.0
		ホテル小計 (13物件)				721,800	509,717	53,214.04	53,656.58
	コアアセット中計 (33物件)					非開示 (注7)	非開示 (注7)	285,665.52	289,041.61
グ ロ ー ス ア セ ット	商 業 施 設	地 域 密 着 型	ミ・ナーラ	① (百貨店) 1989年9月9日 ② (駐車場) 2003年6月27日	442,706	254,141	39,918.08	43,435.72	91.9
			イン ダ ス ト リ ア ル	六甲アイランドFDC	2016年5月6日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	15,563.37	15,563.37
	小田原機材管理センター (底地)	—		非開示 (注7)	非開示 (注7)	16,529.10	16,529.10	100.0	
	横浜大黒町整備工場 (底地)	—		非開示 (注7)	非開示 (注7)	3,499.83	3,499.83	100.0	
	教育施設	東京衛生学園専門学校	1986年3月26日 (注10)	非開示 (注7)	非開示 (注7)	4,220.46	4,220.46	100.0	
ポートフォリオ合計 (38物件)					5,275,003	5,554,676	365,396.36	372,290.09	98.1

- (注1) 「建築時期」は、各保有資産に係る建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
- (注2) 「賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収入 (その他賃貸事業収入を含みます。) を記載しています。
- (注3) 「敷金・保証金」は、2022年4月30日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された敷金・保証金 (貸室部分、駐車場、倉庫等付帯部分の敷金・保証金を含む。) の残高の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「総賃貸面積」は、原則として、2022年4月30日時点において、当該保有資産に関して実際に賃貸が行われている面積の合計を記載しています。貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分の面積は含みません。なお、底地物件については底地の面積を記載しています。
- (注5) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、底地物件については底地の面積を記載しています。また、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。
- (注6) 「稼働率」は、2022年4月30日時点における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注7) テナントの同意が得られていない情報又は非開示とした情報の算出を可能とする情報については「非開示」としています。
- (注8) MIキューブ仙台クロスロードの建築時期については、登記簿に記載が無いため、検査済証の発行年月日を記載しています。
- (注9) イオン葛西店の駐車場の建築時期については、登記簿に記載が無いため、検査済証の発行年月日を記載しています。
- (注10) 東京衛生学園専門学校は、建築後、1992年3月に増築、2000年7月に増築及び用途変更工事を実施しています。

## ③資本的支出

## a. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定時期	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
2022年10月期					
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	自動火災報知設備更新工事、 防災設備更新工事、区画改修 工事、空調設備工事等	自 2020年6月 至 2022年10月	156,646	24,860	74,580
東京フロントテラス (東京都品川区)	エレベーター更新工事、 区画改修工事等	自 2022年2月 至 2022年10月	152,821	—	—
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	区画改修工事、電気設備工事 等	自 2022年5月 至 2022年10月	62,877	10,000	10,000
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	空調設備工事、電気設備工事 等	自 2022年5月 至 2022年10月	41,258	—	—
オリコ博多駅南ビル (福岡県福岡市)	空調設備工事等	自 2022年5月 至 2022年10月	29,386	—	—
その他	—	—	126,603	—	—
2023年4月期					
伊勢シティホテルアネックス (三重県伊勢市)	リニューアル工事	自 2023年1月 至 2023年2月	110,935	—	—
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	自 2022年11月 至 2023年4月	88,561	—	—
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	自 2022年11月 至 2023年4月	76,954	—	—

## b. 期中の資本的支出

本投資法人が当期末現在保有する資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事等は500,153千円であり、当期の費用に区分された修繕費64,048千円と合わせて、合計564,201千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)	電気設備工事、空調設備工事等	自 2021年11月 至 2022年4月	97,850
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等	自 2021年9月 至 2022年4月	96,231
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	空調設備工事、給水ポンプ設備工 事、区画改修工事等	自 2021年11月 至 2022年3月	88,277
イオン葛西店 (東京都江戸川区)	防災設備更新工事	自 2021年2月 至 2022年3月	86,915
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	蒸気発生器更新工事、防犯設備工 事、電気設備工事等	自 2021年11月 至 2022年4月	27,541
その他	—	—	103,337
合計			500,153

## c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

④個別物件収支

（単位：千円）

物件名称	品川シーサイド パークタワー	川崎テック センター	新宿イースト サイドスクエア	東京フロント テラス	MIテラス 名古屋伏見
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	740,541	979,152	260,323	247,457	293,186
賃貸事業収入	656,339	549,267	234,096	227,768	262,835
その他賃貸事業収入	84,201	429,884	26,226	19,689	30,351
②不動産賃貸事業費用合計	260,048	345,257	53,149	111,400	76,179
外注委託費	55,664	77,341	19,435	20,129	26,403
水道光熱費	90,765	180,561	13,704	22,430	19,181
公租公課	63,281	49,677	17,402	36,809	20,517
修繕費	11,265	8,752	-	7,292	5,150
その他賃貸事業費用	39,071	28,924	2,606	24,738	4,926
③NOI（①－②）	480,492	633,894	207,173	136,057	217,007
④減価償却費	65,490	120,784	38,032	25,586	27,069
⑤賃貸事業損益（③－④）	415,002	513,109	169,141	110,471	189,937
⑥資本的支出	27,541	97,850	5,419	96,231	11,519
⑦NCF（③－⑥）	452,951	536,044	201,754	39,826	205,487

（単位：千円）

物件名称	オリコ博多駅 南ビル	マイスクエア ビル	広島鯉城通り ビル	BizMiiX淀屋橋	TCAビル
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	77,020	82,868	21,973	66,919
賃貸事業収入		68,629	66,006	19,453	53,081
その他賃貸事業収入		8,390	16,862	2,520	13,838
②不動産賃貸事業費用合計		16,881	21,347	36,216	18,479
外注委託費		4,254	5,442	16,160	5,986
水道光熱費		4,618	5,937	2,072	6,973
公租公課	5,133	5,859	4,089	3,303	
修繕費	1,846	2,119	152	1,271	
その他賃貸事業費用	1,028	1,988	13,741	944	
③NOI（①－②）	37,766	60,138	61,521	△14,243	48,440
④減価償却費	4,629	5,448	7,696	11,184	6,248
⑤賃貸事業損益（③－④）	33,136	54,689	53,825	△25,427	42,191
⑥資本的支出	-	18,254	9,436	1,150	4,770
⑦NCF（③－⑥）	37,766	41,883	52,085	△15,393	43,670

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

（単位：千円）

物件名称	愛媛ビル・ 広島	渋谷ワールド イーストビル	THINGS青山	MIキューブ仙台 クリスロード	イオン葛西店
運用日数	109	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	58,422	114,539	非開示 (注)	34,203	非開示 (注)
賃貸事業収入	52,032	101,188		30,600	
その他賃貸事業収入	6,390	13,350		3,603	
②不動産賃貸事業費用合計	10,489	19,305		6,640	
外注委託費	6,024	4,821		1,250	
水道光熱費	3,687	4,847		2,294	
公租公課	11	6,607		2,373	
修繕費	70	36		140	
その他賃貸事業費用	696	2,993		581	
③NOI（①－②）	47,932	95,234		63,474	
④減価償却費	4,651	6,155	2,107	930	41,328
⑤賃貸事業損益（③－④）	43,281	89,079	61,366	26,633	218,780
⑥資本的支出	-	-	-	-	86,915
⑦NCF（③－⑥）	47,932	95,234	63,474	27,563	173,192

（単位：千円）

物件名称	MEGAドン・キホー ーテ和泉中央店	カインズモール 彦根（底地）	マックスバリュ 高取店（底地）	ツルミフーガ1	ビッグモーター 岐南店（底地）
運用日数	181	181	181	109	109
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
外注委託費					
水道光熱費					
公租公課					
修繕費					
その他賃貸事業費用					
③NOI（①－②）					
④減価償却費	10,141	-	-	13,883	-
⑤賃貸事業損益（③－④）	58,268	104,888	22,459	64,578	7,041
⑥資本的支出	988	-	-	-	-
⑦NCF（③－⑥）	67,420	104,888	22,459	78,462	7,041

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

（単位：千円）

物件名称	ホテルサンルート新潟	ダイワロイネットホテル秋田	スーパーホテル仙台・広瀬通り	スーパーホテル大阪・天王寺	スーパーホテルさいたま・大宮
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	70,200	69,000	44,220	39,010	35,736
賃貸事業収入	70,200	69,000	44,220	37,620	35,736
その他賃貸事業収入	0	-	-	1,390	-
②不動産賃貸事業費用合計	10,454	9,032	6,600	4,187	4,871
外注委託費	1,386	1,080	-	-	-
水道光熱費	68	-	-	-	-
公租公課	4,693	7,127	5,867	3,581	4,234
修繕費	3,404	-	92	-	-
その他賃貸事業費用	902	825	641	606	636
③NOI（①－②）	59,745	59,967	37,619	34,823	30,864
④減価償却費	17,497	17,686	6,265	3,458	6,527
⑤賃貸事業損益（③－④）	42,248	42,280	31,353	31,364	24,337
⑥資本的支出	-	-	-	-	-
⑦NCF（③－⑥）	59,745	59,967	37,619	34,823	30,864

（単位：千円）

物件名称	スーパーホテル京都・烏丸五条	伊勢シティホテルアネックス	コンフォートホテル北上	コンフォートホテル長野	ホテルウイングインターナショナルセレクト上野・御徒町
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	31,183				
賃貸事業収入	31,182				
その他賃貸事業収入	1				
②不動産賃貸事業費用合計	3,981				
外注委託費	-	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）
水道光熱費	-				
公租公課	3,384				
修繕費	-				
その他賃貸事業費用	597				
③NOI（①－②）	27,201	50,051	24,457	17,307	70,493
④減価償却費	3,423	7,836	9,550	4,725	10,185
⑤賃貸事業損益（③－④）	23,778	42,214	14,907	12,581	60,307
⑥資本的支出	-	7,821	-	-	-
⑦NCF（③－⑥）	27,201	42,230	24,457	17,307	70,493

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

（単位：千円）

物件名称	スマイルホテル那覇シティリゾート	スマイルホテル博多駅前	スマイルホテル名古屋栄	ミ・ナーラ	六甲アイランドDC
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	171,079	34,217	46,794	442,706	非開示 (注)
賃貸事業収入	169,922	34,217	44,984	336,992	
その他賃貸事業収入	1,157	-	1,810	105,713	
②不動産賃貸事業費用合計	9,828	6,458	7,655	408,890	
外注委託費	740	600	618	110,609	
水道光熱費	-	-	-	99,672	
公租公課	7,018	5,144	5,044	54,713	
修繕費	1,262	-	1,549	4,075	
その他賃貸事業費用	806	713	443	139,820	
③NOI（①-②）	161,250	27,759	39,139	33,816	
④減価償却費	9,157	8,238	8,155	71,472	52,323
⑤賃貸事業損益（③-④）	152,093	19,520	30,984	△37,656	165,519
⑥資本的支出	18,751	-	13,265	88,277	-
⑦NCF（③-⑥）	142,499	27,759	25,874	△54,460	217,843

（単位：千円）

物件名称	小田原機材管理センター（底地）	横浜大黒町整備工場（底地）	東京衛生学園専門学校
運用日数	181	37	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入			
その他賃貸事業収入			
②不動産賃貸事業費用合計			
外注委託費			
水道光熱費			
公租公課			
修繕費			
その他賃貸事業費用			
③NOI（①-②）			
④減価償却費	-	-	12,448
⑤賃貸事業損益（③-④）	59,514	1,084	102,250
⑥資本的支出	-	-	11,961
⑦NCF（③-⑥）	59,514	1,084	102,737

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

## ⑤上位10テナント

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

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	契約満了日 (注3)	契約形態 (注4)
株式会社カインズ	カインズモール彦根（底地）	85,323.95	23.4	2035年7月19日	事業用定期借地権
イオンリテール株式会社	イオン葛西店	28,564.95	7.8	非開示（注5）	定期建物賃貸借
	品川シーサイドパークタワー			非開示（注5）	定期建物賃貸借
朝日機材株式会社	小田原機材管理センター（底地）	16,529.10	4.5	2040年12月31日	事業用定期借地権
HAVI サブライチェーン・ソリューションズ・ジャパン合同会社	六甲アイランドDC	15,563.37	4.3	2031年5月30日	定期建物賃貸借
株式会社ホスピタリティオペレーションズ	スマイルホテル那覇シティリゾート	15,040.36	4.1	2035年11月29日	定期建物賃貸借
	スマイルホテル博多駅前			2047年4月14日	定期建物賃貸借
	スマイルホテル名古屋栄			2036年6月30日	定期建物賃貸借
株式会社ラウンドワン	ミ・ナーラ	12,119.97	3.3	非開示（注5）	定期建物賃貸借
株式会社スーパーホテル	スーパーホテル仙台・広瀬通り	10,860.91	3.0	2027年4月2日	定期建物賃貸借
	スーパーホテル大阪・天王寺			2024年2月13日	定期建物賃貸借
	スーパーホテルさいたま・大宮			2026年10月30日	定期建物賃貸借
	スーパーホテル京都・烏丸五条			2024年2月19日	定期建物賃貸借
合同会社西友	ツルミフーガ1	9,578.60	2.6	非開示（注5）	普通建物賃貸借
株式会社グリーンズ	伊勢シティホテルアネックス	8,796.41	2.4	2022年12月26日	定期建物賃貸借
	コンフォートホテル北上			非開示（注5）	定期建物賃貸借
	コンフォートホテル長野			2022年12月26日	定期建物賃貸借
株式会社相鉄ホテルマネジメント	ホテルサンルート新潟	7,812.26	2.1	2027年6月14日	定期建物賃貸借

（注1）「総賃貸面積」は、2022年4月30日時点におけるエンドテナントとの間の各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積（当該エンドテナントが同一の保有資産につき複数の賃貸借契約を締結している場合はその合計）を記載しています。なお、底地物件については底地の面積を記載しています。

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

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

（注4）「契約形態」は、2022年4月30日時点におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

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