

2022年10月期 決算短信 (REIT)

2022年12月15日

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

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

有価証券報告書提出予定日 2023年1月27日 分配金支払開始予定日 2023年1月13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10月期の運用、資産の状況 (2022年5月1日～2022年10月31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10月期	5,666	7.4	2,611	2.5	2,324	3.5	2,324	3.5
2022年4月期	5,275	3.2	2,547	6.3	2,245	4.7	2,244	4.7

	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10月期	円 1,312	% 2.9	% 1.3	% 41.0
2022年4月期	円 1,291	% 2.9	% 1.3	% 42.6

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (2022年4月期 1,738,544口、2022年10月期 1,771,440口) で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
2022年10月期	円 1,313	百万円 2,325	円 -	百万円 -	% 100.1	% 2.9
2022年4月期	円 1,267	百万円 2,244	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10月期	百万円 172,792	百万円 81,028	% 46.9	円 45,741
2022年4月期	百万円 171,982	百万円 80,743	% 46.9	円 45,580

(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10月期	百万円 5,108	百万円 △334	百万円 △2,242	百万円 6,952
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

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

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2023年4月期	5,720	1.0	2,575	△1.4	2,278	△2.0	2,277	△2.0	1,285	-
2023年10月期	5,701	△0.3	2,251	△12.6	1,949	△14.4	1,948	△14.4	1,100	-

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

2023年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

2023年10月期：予想期末発行済投資口の総口数 1,771,440口

1口当たり予想当期純利益 1,100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10月期	1,771,440口	2022年4月期	1,771,440口
-----------	------------	----------	------------

② 期末自己投資口数

2022年10月期	一口	2022年4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「2023年4月期及び2023年10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37物件（取得価格合計163,134百万円）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、資源高の影響を受けつつも、新型コロナウイルス感染症の抑制と経済活動の両立が進む中で景気が持ち直す動きが見られました。本投資法人の運用においては、ホテル分野で回復傾向が見られる一方、オフィスや商業施設を中心に水道光熱費が上昇する等、新たなダウンサイドリスクへの対応が必要な状況となりました。商業施設分野では全般的にコロナ禍における運営が定着しつつあり、奈良の複合商業施設であるミ・ナラーにおいては着実に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、東京圏の大規模オフィスの一部で引き続きテレワーク等の働き方の変化や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5月31日に「コンフォートホテル長野」（譲渡価格670百万円）、2022年10月31日に「オリコ博多駅南ビル」の準共有持分50%（譲渡価格1,000百万円）を譲渡しました。以上の結果、当期末現在における運用資産は37物件、取得価格の合計は163,134百万円、総賃貸可能面積は368,855.24㎡、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、資金の調達は行いませんでした。この結果、当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、当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10,500百万円、長期借入金67,300百万円、投資法人債6,200百万円）となっています。

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

D. 業績及び分配の詳細

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5,666百万円、営業利益2,611百万円、経常利益2,324百万円、当期純利益2,324百万円を計上しました。

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、当期末処分利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の全額である2,325,900,720円を分配することとしました。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1,313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、従前から注視している企業業績の動向や働き方の変化に加えて、エネルギー価格の高騰や円安の影響も踏まえて今後の見通しを慎重に精査する必要があると考えています。ホテル及び商業施設では、一部の物件でテナントの業績に賃料が連動する契約が含まれています。商業施設については過年度実績を参考に、一定程度リニューアル効果を考慮しつつも比較的保守的な予測に基づく対応を取る方針です。一方、ホテルについては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の提供期間等の特殊要因の他、2022年10月にはコロナ禍では初めて一部の物件で変動賃料が発生する等回復の兆しを見せており、海外からの旅行客の受け入れを含めて2023年以降における成長ドライバーとしての役割が期待されます。

本投資法人の有利子負債調達は、ほぼ全て長期化・固定化を行っていることから金融環境の変化や金利変動が業績に与える影響は軽微と認識しており、引き続き健全な財務運営を継続する方針です。

B. 対処すべき課題と今後の運用方針

本投資法人は、これまで1口当たり分配金の持続的成長とポートフォリオの戦略的運用に基づく投資主価値の向上を目指し、戦略的な物件入替えや収益性の高いグロスアセット及びディフェンシブ性の高い底地の組入れ等の具体的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、「賢守共攻」をテーマにポストコロナを見据えた将来的な本投資法人の成長に資する施策を推進する予定です。

③決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、当期末（2022年10月31日）後、以下の資産を譲渡しました。

物件名称	オリコ博多駅南ビル（準共有持分50%）
資産の種類	不動産信託受益権
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目7番30号
契約締結日	2022年10月28日
譲渡日	2022年11月30日
譲渡先	リコーリース株式会社
譲渡価格	1,000百万円（注）
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を2023年4月期に114百万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。

(参考情報)

資産の取得

本投資法人は、当期末（2022年10月31日）後、以下の資産を取得しました。

物件名称	MIテラス仙台広瀬通り
資産の種類	不動産信託受益権
所在地（住居表示）	宮城県仙台市青葉区国分町一丁目6番9号
契約締結日	2022年10月28日
取得日	2022年11月1日
取得先	非開示（注1）
取得価格	2,022百万円（注2）

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

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

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2022年7月29日提出）における「投資リスク」をご参照ください。

2023年4月期及び2023年10月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																					
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2023年4月期：2022年11月1日～2023年4月30日（181日） 2023年10月期：2023年5月1日～2023年10月31日（184日） 																					
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権（合計37物件）（以下「運用資産」といいます。）を前提としています。 運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 																					
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口数1,771,440口を前提としています。 2023年10月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 																					
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の有利子負債総額84,000百万円のうち、2023年10月期中に返済期限が到来する1年内返済予定の長期借入金3,500百万円については、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。 2023年4月期末時点及び2023年10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。 2023年4月期末及び2023年10月期末における総資産LTV（有利子負債比率）は49%程度となる見込みです。 総資産LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 総資産LTV（%）＝有利子負債総額÷総資産×100 																					
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在において効力を有する賃貸借契約、不動産賃貸市場動向（空室率及び賃料水準等）及びテナントとの交渉状況等を勘案して算出しています。 2023年4月期中に「オリコ博多駅南ビル（準共有持分50%）」を譲渡し、不動産等売却益を2023年4月期に114百万円見込んでいます。 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栄」）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～2023年1月31日）を除き、2023年10月まで変動賃料が発生しないことを前提としています。 																					
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値や各物件の前所有者等より提供を受けた情報を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下「固都税等」といいます。）については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得日が属する期には費用計上されません。 建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本資産運用会社が計画した金額をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に営業期間による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。 減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023年4月期</th> <th>2023年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>391百万円</td> <td>379百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>726百万円</td> <td>945百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>432百万円</td> <td>459百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>96百万円</td> <td>100百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>256百万円</td> <td>306百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>675百万円</td> <td>699百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> その他営業費用（資産運用報酬、一般事務手数料等）として、2023年4月期に565百万円、2023年10月期に560百万円を見込んでいます。 		2023年4月期	2023年10月期	外注委託費：	391百万円	379百万円	水道光熱費：	726百万円	945百万円	公租公課：	432百万円	459百万円	修繕費：	96百万円	100百万円	その他賃貸事業費用：	256百万円	306百万円	減価償却費：	675百万円	699百万円
	2023年4月期	2023年10月期																				
外注委託費：	391百万円	379百万円																				
水道光熱費：	726百万円	945百万円																				
公租公課：	432百万円	459百万円																				
修繕費：	96百万円	100百万円																				
その他賃貸事業費用：	256百万円	306百万円																				
減価償却費：	675百万円	699百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息その他借入関連費用）として、2023年4月期に297百万円、2023年10月期に301百万円を見込んでいます。 																					
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。 2023年4月期及び2023年10月期において、継続してデリバティブ取引（金利スワップ）を行う前提ですが、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）である繰延ヘッジ損失については発生せず、純資産控除項目の変動による1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）への影響がない前提で算出しています。 																					

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

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,050,206	4,508,815
信託現金及び信託預金	2,553,099	2,625,909
営業未収入金	257,651	259,821
前払費用	147,320	145,581
未収還付法人税等	-	3
未収消費税等	92,266	-
その他	87	1,176
流動資産合計	5,100,631	7,541,307
固定資産		
有形固定資産		
建物	436,737	447,540
減価償却累計額	△16,131	△22,313
建物（純額）	420,605	425,226
構築物	564	564
減価償却累計額	△251	△345
構築物（純額）	313	219
機械及び装置	4,770	4,770
減価償却累計額	△39	△278
機械及び装置（純額）	4,730	4,491
土地	4,230,785	4,235,946
信託建物	※1 37,118,626	※1 37,128,490
減価償却累計額	△5,133,371	△5,690,612
信託建物（純額）	31,985,255	31,437,877
信託構築物	318,733	317,976
減価償却累計額	△75,539	△82,036
信託構築物（純額）	243,194	235,939
信託機械及び装置	220,610	243,592
減価償却累計額	△69,918	△77,643
信託機械及び装置（純額）	150,692	165,948
信託工具、器具及び備品	※1 281,097	※1 302,976
減価償却累計額	△67,601	△91,388
信託工具、器具及び備品（純額）	213,496	211,588
信託土地	129,097,520	127,956,594
信託建設仮勘定	93,037	207
有形固定資産合計	166,439,632	164,674,040
無形固定資産		
ソフトウエア	16,087	14,842
その他	231	231
無形固定資産合計	16,318	15,073
投資その他の資産		
長期前払費用	304,604	242,031
繰延税金資産	18	-
差入保証金	11,006	11,006
その他	56,134	257,986
投資その他の資産合計	371,763	511,023
固定資産合計	166,827,714	165,200,138
繰延資産		
投資法人債発行費	54,241	51,251
繰延資産合計	54,241	51,251
資産合計	171,982,587	172,792,696

(単位：千円)

	前期 (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	480,597	707,310
未払分配金	10,503	11,505
1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	10,500,000
未払金	502,516	548,634
未払費用	3,471	1,157
未払法人税等	981	605
未払消費税等	-	262,668
前受金	660,487	667,075
預り金	5,001	606
その他	17,854	11,529
流動負債合計	8,681,414	12,711,092
固定負債		
投資法人債	6,200,000	6,200,000
長期借入金	70,800,000	67,300,000
預り敷金及び保証金	148,766	143,238
信託預り敷金及び保証金	5,405,910	5,410,299
デリバティブ債務	2,664	-
固定負債合計	82,557,341	79,053,537
負債合計	91,238,755	91,764,630
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	78,499,868	78,499,868
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※4 △350,732	※4 △1,771
出資総額控除額合計	△350,732	△1,771
出資総額(純額)	78,149,135	78,498,097
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,597,360	2,328,117
剰余金合計	2,597,360	2,328,117
投資主資本合計	80,746,496	80,826,214
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△2,664	201,852
評価・換算差額等合計	△2,664	201,852
純資産合計	※3 80,743,832	※3 81,028,066
負債純資産合計	171,982,587	172,792,696

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	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
営業収益				
貸貸事業収入		※1 4,452,612		※1 4,590,191
その他貸貸事業収入		※1 822,390		※1 962,876
不動産等売却益		-		※2 113,324
営業収益合計		5,275,003		5,666,391
営業費用				
貸貸事業費用		※1 2,203,860		※1 2,493,283
資産運用報酬		434,547		469,384
資産保管手数料		8,916		9,291
一般事務委託手数料		18,588		18,211
役員報酬		3,683		3,676
その他営業費用		57,874		60,665
営業費用合計		2,727,470		3,054,513
営業利益		2,547,532		2,611,878
営業外収益				
受取利息		23		21
未払分配金除斥益		1,027		938
還付加算金		284		350
補助金収入		516		-
営業外収益合計		1,851		1,310
営業外費用				
支払利息		202,668		212,922
投資法人債利息		22,586		23,300
投資法人債発行費償却		2,990		2,990
融資関連費用		46,740		49,220
投資口交付費		25,756		-
その他		3,000		-
営業外費用合計		303,742		288,433
経常利益		2,245,641		2,324,755
税引前当期純利益		2,245,641		2,324,755
法人税、住民税及び事業税		985		605
法人税等調整額		5		18
法人税等合計		990		623
当期純利益		2,244,651		2,324,132
前期繰越利益		352,709		3,984
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,597,360		2,328,117

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（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

当期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

（単位：千円）

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

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	2,597,360	2,597,360	80,746,496	△2,664	△2,664	80,743,832
当期変動額						
剰余金の配当	△2,244,414	△2,244,414	△2,244,414			△2,244,414
一時差異等調整引当額の戻入	△348,961	△348,961	-			-
当期純利益	2,324,132	2,324,132	2,324,132			2,324,132
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				204,516	204,516	204,516
当期変動額合計	△269,243	△269,243	79,717	204,516	204,516	284,234
当期末残高	2,328,117	2,328,117	80,826,214	201,852	201,852	81,028,066

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期	当期
	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
I 当期末処分利益	2,597,360,578	2,328,117,303
II 出資総額組入額	348,961,200	1,771,440
うち一時差異等調整引当額戻入額	348,961,200	1,771,440
III 分配金の額	2,244,414,480	2,325,900,720
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,267)	(1,313)
IV 次期繰越利益	3,984,898	445,143
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2,244,414,480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、当期末処分利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した額の全額である2,325,900,720円を分配することとしました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	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
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,245,641		2,324,755
減価償却費		641,351		660,719
投資法人債発行費償却		2,990		2,990
投資口交付費		25,756		-
受取利息		△23		△21
支払利息		225,254		236,222
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△30,379		△2,169
前払費用の増減額 (△は増加)		△15,536		1,739
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△35,090		92,266
営業未払金の増減額 (△は減少)		△110,213		156,324
未払金の増減額 (△は減少)		△6,886		46,117
未払消費税等の増減額 (△は減少)		-		262,668
前受金の増減額 (△は減少)		35,423		6,587
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△40,609		62,573
信託有形固定資産の売却による減少額		-		1,510,166
その他		20,682		△12,747
小計		2,958,361		5,348,192
利息の受取額		23		21
利息の支払額		△227,166		△238,536
法人税等の支払額		△1,100		△984
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,730,118		5,108,692
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		-		△9,931
信託有形固定資産の取得による支出		△11,455,784		△322,431
預り敷金及び保証金の返還による支出		△3,486		△5,528
預り敷金及び保証金の受入による収入		2,144		-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△155,587		△102,419
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		511,422		106,809
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		△1,297
投資活動によるキャッシュ・フロー		△11,105,547		△334,800
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		14,100,000		-
長期借入金の返済による支出		△10,000,000		-
投資法人債の発行による収入		1,186,268		-
投資口の発行による収入		4,958,022		-
分配金の支払額		△2,139,562		△2,242,474
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,104,728		△2,242,474
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△270,701		2,531,418
現金及び現金同等物の期首残高		4,691,905		4,421,204
現金及び現金同等物の期末残高		※1 4,421,204		※1 6,952,622

（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49,924千円、当期において該当ありません。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 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 (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)
有形固定資産	166,439,632	164,674,040
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。

当期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

(10) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1 有形固定資産の圧縮記帳額

国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位:千円)

	前期 (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)
信託建物	213,030	213,030
信託工具、器具及び備品	328	328

2 コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前期 (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)
コミットメントライン契約の総額	3,000,000	3,000,000
当期末借入残高	—	—
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 (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)
50,000	50,000

※4 一時差異等調整引当額

前期 (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。

当期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

1 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
繰延ヘッジ 損益	金利スワップ 評価損の発生	491,890	350,732	—	348,961	1,771	デリバティブ取引 の時価の変動

2 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 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	
A. 不動産賃貸事業収入				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,081,001		4,191,450	
地代収入	202,072		223,945	
共益費収入	169,539	4,452,612	174,794	4,590,191
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	569,581		686,476	
その他賃貸収入	252,809	822,390	276,399	962,876
不動産賃貸事業収入合計		5,275,003		5,553,067
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	370,255		377,719	
水道光熱費	456,817		634,557	
公租公課	391,162		428,777	
修繕費	64,048		90,139	
減価償却費	640,320		659,742	
その他賃貸事業費用	281,255		302,346	
不動産賃貸事業費用合計		2,203,860		2,493,283
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		3,071,142		3,059,783

※2 不動産等売却益の内訳

前期（自 2021年11月1日 至 2022年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

(単位：千円)

コンフォートホテル長野	
不動産等売却収入	670,000
不動産等売却原価	635,209
その他売却費用	34,773
不動産等売却益	17
オリコ博多駅南ビル（準共有持分50%）	
不動産等売却収入	1,000,000
不動産等売却原価	874,956
その他売却費用	11,736
不動産等売却益	113,307

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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2021年11月1日 至 2022年4月30日	当期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日
現金及び預金	2,050,206	4,508,815
信託現金及び信託預金	2,553,099	2,625,909
使途制限付信託預金(注)	△182,101	△182,102
現金及び現金同等物	4,421,204	6,952,622

(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 2022年4月30日	当期 2022年10月31日
未経過リース料		
1年内	4,336,431	4,217,911
1年超	33,194,651	31,302,139
合計	37,531,082	35,520,051

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘ

ッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「4. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年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)	—

2022年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	10,500,000	—
(2) 投資法人債	6,200,000	6,003,200	△196,800
(3) 長期借入金	67,300,000	67,285,205	△14,794
負債計	84,000,000	83,788,405	△211,594
(4) デリバティブ取引 (※)	201,852	201,852	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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

(注3) 投資法人債及び借入金の決算日（2022年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

投資法人債及び借入金の決算日 (2022年10月31日) 後の返済予定額

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	—	6,200,000
長期借入金	10,500,000	18,000,000	16,500,000	5,500,000	16,000,000	11,300,000
合計	10,500,000	18,000,000	16,500,000	5,500,000	16,000,000	17,500,000

[有価証券に関する注記]

前期 (2022年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (2022年10月31日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期 (2022年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。

当期 (2022年10月31日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位: 千円)

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

[退職給付に関する注記]

前期 (2022年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (2022年10月31日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 2022年4月30日	当期 2022年10月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	18	-
繰延ヘッジ損益	838	-
繰延税金資産小計	856	-
評価性引当額	△838	-
繰延税金資産合計	18	-
繰延税金資産の純額	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 2022年4月30日	当期 2022年10月31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	△31.48
その他	0.03	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.03

[持分法損益等に関する注記]

前期 (2022年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (2022年10月31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11月1日 至 2022年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（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。

当期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

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

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

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

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

[資産除去債務に関する注記]

前期（2022年4月30日）

該当事項はありません。

当期（2022年10月31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11月1日 至 2022年4月30日	当期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高（千円）	155,488,025	166,346,594
期中増減額（千円）	10,858,568	△1,672,761
期末残高（千円）	166,346,594	164,673,833
期末時価（千円）	177,610,600	176,831,600

(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4物件の取得（10,997,213千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（638,798千円）の計上によるものです。当期の主な増加理由は資本的支出（495,581千円）によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権の売却（1,510,166千円）及び減価償却費（658,176千円）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。

当期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却(注2)	1,670,000	113,324
水道光熱費収入	686,476	686,476
その他	—	4,866,590
合計	2,356,476	5,666,391

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

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

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。

当期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	105,238千円	111,237千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	111,237千円	125,750千円
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

2022年10月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2022年10月28日に売却契約を締結した不動産等にかかる1,000,000千円です。当該残存履行義務については、2022年11月30日に当該不動産等の引渡し完了しており、2023年4月期に収益を認識することを見込んでいます。

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

[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。

当期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

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

2. 関連情報

前期（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。

当期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	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
1口当たり純資産額	45,580円	45,741円
1口当たり当期純利益	1,291円	1,312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
当期純利益（千円）	2,244,651	2,324,132
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）	2,244,651	2,324,132
期中平均投資口数（口）	1,738,544	1,771,440

[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10月31日）後、以下の資産を譲渡しました。

物件名称	オリコ博多駅南ビル（準共有持分50%）
資産の種類	不動産信託受益権
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目7番30号
契約締結日	2022年10月28日
譲渡日	2022年11月30日
譲渡先	リコーリース株式会社
譲渡価格	1,000百万円（注）
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を2023年4月期に114百万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12期 2022年4月30日現在		第13期 2022年10月31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	2,237	1.3	2,242	1.3
	インダストリアル	2,418	1.4	2,423	1.4
	不動産 合計	4,656	2.7	4,665	2.7
信託 不動産 (注3)	オフィス	85,118	49.5	84,277	48.8
	商業施設	36,723	21.4	36,651	21.2
	ホテル	26,509	15.4	25,783	14.9
	インダストリアル	9,241	5.4	9,189	5.3
	教育施設	4,098	2.4	4,106	2.4
	信託不動産 合計	161,690	94.0	160,007	92.6
預金・その他の資産		5,635	3.3	8,118	4.7
資産総額計		171,982	100.0	172,792	100.0

	第12期 2022年4月30日現在		第13期 2022年10月31日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)
負債総額	91,238	53.1	91,764	53.1
純資産総額	80,743	46.9	81,028	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	20,004	22,570	12.4
			川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182	23,725	24,600	14.2
			新宿イーストサイドスクエア（注4）	東京都新宿区	10,000	9,741	10,700	6.1
			東京フロントテラス（注4）	東京都品川区	10,592	10,871	11,094	6.5
		中規模	MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋	8,886	8,921	10,800	5.4
			オリコ博多駅南ビル（注4）	福岡県福岡市	840	874	894	0.5
			マイスクエアビル	東京都港区	2,800	2,945	3,060	1.7
			広島鯉城通りビル	広島県広島市	2,250	2,344	2,540	1.4
			BizMiX淀屋橋	大阪府大阪市	2,041	2,008	2,240	1.3
			TCAビル	大阪府大阪市	2,120	2,242	2,270	1.3
		愛媛ビル・広島	広島県広島市	2,780	2,839	2,990	1.7	
	オフィス小計（11物件）				85,780	86,520	93,758	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	3,367	5,250	2.0
			THINGS青山	東京都港区	2,912	2,944	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	1,377	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	9,585	9,550	5.8
			MEGAドン・キホーテ和泉中央店	大阪府和泉市	3,000	3,011	2,580	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	1,050	0.6
			ツルミフーガ1（注4）	神奈川県横浜市	5,300	5,509	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	1,200	0.7
	商業施設小計（9物件）				30,790	31,561	34,390	18.9
	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	2,132	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	1,878	2,170	1.3
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,280	1,226	1,670	0.8
			スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	1,260	1,239	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	1,058	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	1,007	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	1,898	1,880	1.1
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	820	784	833	0.5
			ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	東京都台東区	3,720	3,790	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	4,022	4,000	2.5
スマイルホテル博多駅前			福岡県福岡市	3,800	3,781	3,590	2.3	
スマイルホテル名古屋栄			愛知県名古屋市	2,950	2,962	2,920	1.8	
ホテル小計（12物件）				25,933	25,783	27,583	15.9	
コアアセット中計（32物件）				142,503	143,864	155,731	87.4	

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・ナーラ	奈良県奈良市	4,944	5,089	3,760	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	7,674	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	2,423	2,570	1.4
		横浜大黒町整備工場（底地）	神奈川県横浜市	1,490	1,514	1,600	0.9
	教育施設	東京衛生学園専門学校	東京都大田区	3,900	4,106	4,290	2.4
ポートフォリオ合計（37物件）				163,134	164,673	176,831	100.0

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

(注2) 「期末算定価額」は、2022年10月31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」、「オリコ博多駅南ビル」、「イオン葛西店」、「六甲アイランドDC」及び「ツルミフーガ1」は、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託を構成する区分所有部分及び共有持分割合の準共有持分相当額を記載しています。以下同じです。

②貸借の概要

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

アセット カテゴリ	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	749,857	1,120,056	21,564.68	22,205.78	97.1	
		川崎テックセンター	1988年2月22日	1,024,199	703,047	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	250,040	410,443	5,687.03	5,774.45	98.5	
		東京フロントテラス	1992年6月1日	269,001	468,490	7,901.98	9,720.89	81.3	
	オフィス	中規模	MIテラス名古屋伏見	1993年2月19日	304,554	394,694	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)	1,422.80	1,422.80	100.0
			マイスクエアビル	1987年11月6日	83,619	118,858	1,795.74	1,795.74	100.0
			広島鯉城通りビル	1993年5月21日	96,589	90,066	3,611.85	3,611.85	100.0
			BizMiIX淀屋橋	2017年1月26日	44,268	10,716	818.69	1,020.82	80.2
			TCAビル	1994年2月10日	75,567	43,238	3,212.80	3,212.80	100.0
			愛媛ビル・広島	1991年7月29日	106,158	161,488	4,635.93	4,700.45	98.6
オフィス小計（11物件）				非開示 (注7)	非開示 (注7)	85,013.95	87,828.03	96.8	
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	110,564	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）	36,100	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	バジエツト型	ホテルサンルート新潟	1992年8月20日	70,201	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	37,620	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 (注10)	1992年8月14日	非開示 (注7)	—	—	—	—	
		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	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	154,223	-	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	28,923	-	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	35,871	-	2,909.20	2,909.20	100.0
		ホテル小計（13物件）				671,016	495,624	51,292.59	51,735.13
	コアアセット中計（33物件）					非開示 (注7)	非開示 (注7)	282,456.04	285,712.66
グ ロ ー ス ア セ ッ ト	商 業 施 設	地 域 密 着 型	ミ・ナアラ	①（百貨店）1989年9月9日 ②（駐車場）2003年6月27日	524,697	260,741	39,664.89	43,329.82	91.5
			イ ン ダ ス ト リ ア ル	六甲アイランドDC	2016年5月6日	非開示 (注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11）	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）					5,553,067	5,553,537	361,933.69	368,855.24	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10月31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10月31日時点において、当該保有資産に関して実際に賃貸が行われている面積の合計を記載しています。貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分の面積は含みません。なお、底地物件については底地の面積を記載していません。

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

(注6) 「稼働率」は、2022年10月31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キューブ仙台クリスロードの建築時期については、登記簿に記載が無いため、検査済証の発行年月日を記載しています。

(注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) 2022年5月31日にコンフォートホテル長野を譲渡しています。

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

③資本的支出

a. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定時期	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
2023年4月期					
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11月 至 2023年4月	177,261	—	—
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、区画 改修工事、電気設備工事等	自 2022年11月 至 2023年4月	149,823	—	—
伊勢シティホテルアネックス (三重県伊勢市)	リニューアル工事等	自 2023年1月 至 2023年4月	123,723	—	—
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	区画改修工事、電気設備工事 等	自 2022年11月 至 2023年4月	92,866	—	—
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	照明設備工事、空調設備工事 等	自 2022年5月 至 2023年3月	84,053	—	—
その他	—	—	155,179	—	—

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495,581千円であり、当期の費用に区分された修繕費90,139千円と合わせて、合計585,721千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）
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、区画改 修工事、空調設備工事等	自 2020年6月 至 2022年10月	138,035
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、 空調設備工事等	自 2022年2月 至 2022年10月	98,639
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	区画改修工事、照明設備工事等	自 2022年4月 至 2022年10月	82,971
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	47,954
オリコ博多駅南ビル (福岡県博多市)	空調設備工事等	自 2022年5月 至 2022年10月	27,599
その他	—	—	100,380
合計			495,581

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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	749,857	1,024,199	250,040	269,001	304,554
賃貸事業収入	651,490	550,351	225,230	244,704	268,925
その他賃貸事業収入	98,366	473,847	24,809	24,297	35,629
②不動産賃貸事業費用合計	301,408	406,231	66,457	129,653	84,023
外注委託費	57,265	76,355	23,945	21,027	25,634
水道光熱費	112,581	239,607	21,112	29,329	31,405
公租公課	64,646	49,812	17,926	37,579	20,678
修繕費	21,465	3,947	1,521	12,017	2,278
その他賃貸事業費用	45,449	36,509	1,950	29,700	4,026
③NOI（①－②）	448,449	617,967	183,582	139,348	220,530
④減価償却費	67,687	122,785	38,177	28,984	27,722
⑤賃貸事業損益（③－④）	380,762	495,182	145,405	110,363	192,808
⑥資本的支出	138,035	47,954	3,700	98,639	5,283
⑦NCF（③－⑥）	310,413	570,012	179,881	40,708	215,247

（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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	83,619	96,589	44,268	75,567
賃貸事業収入		67,249	67,743	42,246	55,103
その他賃貸事業収入		16,370	28,846	2,022	20,464
②不動産賃貸事業費用合計		18,670	22,939	31,854	25,296
外注委託費		5,582	5,460	14,876	5,599
水道光熱費		6,309	10,240	2,593	10,579
公租公課	5,326	5,966	4,096	6,600	
修繕費	350	424	623	1,351	
その他賃貸事業費用	1,102	848	9,664	1,166	
③NOI（①－②）	38,809	64,949	73,649	12,414	50,270
④減価償却費	4,717	5,920	8,024	11,249	6,514
⑤賃貸事業損益（③－④）	34,092	59,028	65,624	1,164	43,755
⑥資本的支出	27,599	8,757	11,305	980	10,803
⑦NCF（③－⑥）	11,210	56,191	62,344	11,434	39,467

(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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	106,158	110,564	非開示 (注)	36,100	非開示 (注)
賃貸事業収入	89,809	94,462		33,602	
その他賃貸事業収入	16,349	16,101		2,497	
②不動産賃貸事業費用合計	24,894	21,747		6,509	
外注委託費	9,295	4,681		1,286	
水道光熱費	10,584	6,456		2,110	
公租公課	8	6,917		2,427	
修繕費	3,749	1,608		187	
その他賃貸事業費用	1,256	2,084		498	
③NOI（①－②）	81,264	88,816		54,767	
④減価償却費	7,089	6,158	2,107	926	41,395
⑤賃貸事業損益（③－④）	74,174	82,658	52,659	28,663	218,274
⑥資本的支出	14,088	230	-	-	-
⑦NCF（③－⑥）	67,176	88,586	54,767	29,590	259,669

（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	184	184	184	184	184
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	10,213	-	-	20,825	-
⑤賃貸事業損益（③－④）	53,109	90,879	21,607	108,511	19,789
⑥資本的支出	1,332	-	-	-	-
⑦NCF（③－⑥）	61,990	90,879	21,607	129,336	19,789

（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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	70,201	69,000	44,220	37,620	35,736
賃貸事業収入	70,201	69,000	44,220	37,620	35,736
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-
②不動産賃貸事業費用合計	9,204	9,033	6,596	4,216	4,935
外注委託費	1,343	1,080	-	-	-
水道光熱費	316	-	-	-	-
公租公課	4,656	7,125	5,953	3,608	4,296
修繕費	1,982	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	905	827	642	607	638
③NOI（①－②）	60,996	59,966	37,623	33,403	30,800
④減価償却費	16,375	17,686	6,189	3,458	6,527
⑤賃貸事業損益（③－④）	44,621	42,280	31,433	29,944	24,273
⑥資本的支出	7,416	-	-	-	-
⑦NCF（③－⑥）	53,580	59,966	37,623	33,403	30,800

（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（注1）	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
運用日数	184	184	184	30	184
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	4,025				
外注委託費	-	非開示（注2）	非開示（注2）	非開示（注2）	非開示（注2）
水道光熱費	-				
公租公課	3,427				
修繕費	-				
その他賃貸事業費用	598				
③NOI（①－②）	27,158	49,360	20,934	1,100	70,267
④減価償却費	3,423	7,932	9,555	673	10,185
⑤賃貸事業損益（③－④）	23,735	41,428	11,379	426	60,081
⑥資本的支出	-	1,231	430	-	-
⑦NCF（③－⑥）	27,158	48,129	20,504	1,100	70,267

（注1）コンフォートホテル長野は、2022年5月31日に譲渡しています。

（注2）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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	154,223	28,923	35,871	524,697	非開示 (注)
賃貸事業収入	154,223	28,923	35,871	380,334	
その他賃貸事業収入	-	-	-	144,362	
②不動産賃貸事業費用合計	9,641	6,498	7,878	480,014	
外注委託費	740	600	616	110,327	
水道光熱費	-	-	-	151,331	
公租公課	7,043	5,202	5,068	54,866	
修繕費	1,027	-	1,758	16,241	
その他賃貸事業費用	831	695	434	147,247	
③NOI（①－②）	144,582	22,425	27,993	44,682	
④減価償却費	9,860	8,238	8,277	75,648	52,323
⑤賃貸事業損益（③－④）	134,721	14,186	19,716	△30,965	166,699
⑥資本的支出	7,392	-	1,041	82,971	-
⑦NCF（③－⑥）	137,190	22,425	26,952	△38,289	219,023

（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	184	184	184
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	-	-	12,887
⑤賃貸事業損益（③－④）	56,493	9,574	101,233
⑥資本的支出	5,161	-	21,226
⑦NCF（③－⑥）	51,332	9,574	92,895

(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	23.6	2035年7月19日	事業用定期借地権
イオンリテール株式会社	イオン葛西店	28,338.45	7.8	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	4.6	2040年12月31日	事業用定期借地権
HAVIサプライチェーン・ソリューションズ・ジャパン合同会社	六甲アイランドDC	15,563.37	4.3	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	4.2	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	2.2	2027年6月14日	定期建物賃貸借
大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	ダイワロイネットホテル秋田	7,439.36	2.1	2026年6月30日	普通建物賃貸借

（注1）「総賃貸面積」は、2022年10月31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10月31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。