

2025年4月期 決算短信 (REIT)

2025年6月16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 2025年7月29日 分配金支払開始予定日 2025年7月8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. 2025年4月期の運用、資産の状況 (2024年11月1日～2025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	%
2025年4月期	8,419	35.8	2,984	7.5	2,573	7.2	2,572	7.3
2024年10月期	6,201	5.3	2,776	4.4	2,400	5.6	2,397	6.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2025年4月期	1,348	2.9	1.4	30.6
2024年10月期	1,257	2.8	1.3	38.7

(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 (2024年10月期 1,907,440口、2025年4月期 1,907,440口) で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2025年4月期	1,357	2,588	-	-	100.6	3.0
2024年10月期	1,257	2,397	-	-	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
	百万円	百万円	%	円
2025年4月期	188,410	87,618	46.5	45,935
2024年10月期	188,227	87,246	46.4	45,740

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年4月期	11,476	△9,361	△2,410	5,853
2024年10月期	3,708	△668	△2,206	6,148

2. 2025年10月期の運用状況の予想（2025年5月1日～2025年10月31日）及び2026年4月期の運用状況の予想（2025年11月1日～2026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
2025年10月期	5,855	△30.5	2,761	△7.5	2,310	△10.2	2,309	△10.2	1,210	—
2026年4月期	5,753	△1.7	2,888	4.6	2,404	4.1	2,403	4.1	1,260	—

(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)

2025年10月期：予想期末発行済投資口の総口数 1,907,440口

1口当たり予想当期純利益 1,210円

2026年4月期：予想期末発行済投資口の総口数 1,907,440口

1口当たり予想当期純利益 1,260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)

2025年4月期	1,907,440口	2024年10月期	1,907,440口
----------	------------	-----------	------------

② 期末自己投資口数

2025年4月期	—口	2024年10月期	—口
----------	----	-----------	----

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23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「2025年10月期及び2026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	5
(1) 貸借対照表	5
(2) 損益計算書	7
(3) 投資主資本等変動計算書	8
(4) 金銭の分配に係る計算書	10
(5) キャッシュ・フロー計算書	11
(6) 継続企業の前提に関する注記	12
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	12
(8) 財務諸表に関する注記事項	13
(9) 発行済投資口の総口数の増減	24
3. 参考情報	25
(1) 投資状況	25
(2) 投資資産	26

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1,907,440口、保有物件は44物件（取得価格合計177,974百万円）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

当期におけるわが国経済は、2025年1-3月期の実質GDP成長率が前期比△0.2%（速報値）となり、輸入の大幅増加を受けた外需の落ち込みが影響したことでマイナス成長となりましたが、設備投資等の内需は引き続き堅調に推移しており、国内経済は緩やかながらも拡大基調が続いています。一方で、これまで堅調に推移してきた個人消費に足踏みの兆しが見られるほか、米国通商政策に起因する世界経済減速への懸念、各地で深刻化する地政学的リスク、国内物価の高止まりなどにより世界経済の不確実性は一段と高まっており、今後の景気動向については依然として予断を許さない状況が続いています。

このような環境のもと、本投資法人は、2025年2月18日に「MIテラス横浜西口」（取得価格2,355百万円）及び「NPC富山駅前スクエア（底地）」（取得価格1,020百万円）、2025年3月10日に「MIテラス名古屋葵」（取得価格4,525百万円）を取得しました。また、2025年2月17日に「渋谷ワールドイーストビル」（譲渡価格5,900百万円）及び「ミ・ナアラ」（譲渡価格2,650百万円）を譲渡しました。

内部成長面においては、訪日外国人の増加及び国内旅行需要の回復によりホテル分野におけるさらなる収益の改善が進んだほか、都内結婚式場と地域密着型商業施設ではテナント売上の増加に伴う変動賃料収入が見られるなど、インフレ環境下においても着実に内部成長基盤の構築を進めています。オフィス賃貸市場においては、東京都心及び地方主要都市において企業の堅調なオフィス需要を背景とした空室率の低下及び賃料の上昇傾向が見られており、本投資法人のオフィス物件においても稼働率及び賃料水準の改善に伴いNOIが改善傾向にあります。

当期末現在における運用資産は44物件、取得価格の合計は177,974百万円、総賃貸可能面積は358,417.97㎡、稼働率は99.1%となっています。

C. 資金調達の概要

本投資法人は、当期において、2024年11月29日に返済期限の到来した借入金5,000百万円の返済にあたり同日付で長期借入金5,000百万円、2024年12月30日に返済期限の到来した借入金1,000百万円の返済にあたり同日付で長期借入金1,000百万円、2025年4月30日に返済期限の到来した借入金3,500百万円の返済にあたり同日付で長期借入金3,500百万円の資金の借入を行いました。

当期末時点の借入金及び投資法人債の残高は91,900百万円（うち、1年内返済予定の長期借入金8,500百万円、長期借入金77,200百万円、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8,419百万円、営業利益2,984百万円、経常利益2,573百万円、当期純利益2,572百万円を計上しました。

当期の利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、本投資法人の規約に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図し、将来の分配金の安定化のため、172,925,541円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額を控除した全額の2,588,396,080円を利益分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の投資口1口当たりの利益分配金（利益超過分配金は含みません。）は1,357円となりました。

②次期の見通し

A. 今後の運用環境

今後の日本経済は、堅調な企業収益、雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の回復、緩やかな金融政策等に支えられ、緩やかな成長基調が続くものと予想されます。消費者物価については、2026年度には前年度比で1%台まで低下するとの予測がある一方で、継続的な円安や人手不足、需給ギャップの改善及び賃金と物価の好循環の強まりなどを背景に、中長期的には緩やかな物価上昇が続くと見込まれます。なお、米国の通商政策が世界経済に及ぼす影響、資源価格や輸入物価の動向、企業による賃金・価格設定行動など日本経済を取り巻く不確実性は依然として高く、金融・為替市場の動向とそれらが経済及び物価に与える影響については、引き続き注視が必要です。

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施策を実行しました。今後も引き続きリスク分散の進展と収益性・安定性の確保を意識しながら、本投資法人の成長に資する以下の施策を推進する予定です。

● 外部成長戦略

本投資法人は、アセットクラスの特性或不動産賃貸市場の動向を注視し、「賢守×共攻」のコンセプトに合わせた多様なアセットタイプの取得検討を継続してきました。今後については、新たな中期経営計画のコンセプトである「賢守×成長」のもとで安定的な分配金成長を実現するため、引き続きアセットタイプ別の投資比率だけでなく、金利上昇やコスト面のインフレへの対応を見据えて賃貸借契約のキャッシュ・フロー特性を意識したポートフォリオの構築を目指しており、アップサイドの見込める変動及び短期契約比率の引き上げを図る方針です。

● ポートフォリオ・マネジメント

オフィス賃貸市場は、東京都心でまとまった物件供給がある状況下においても立地改善や拡張を目的とする需要に支えられ空室率の低下とともに賃料の改善が着実に進んでおり、周辺部にも需要の拡大が見られ一定の空室消化とともにフリーレント期間の短縮を通じた実質賃料の改善が進んでいます。また、地方圏の中規模オフィスにおいては、テナント契約更改と入替に際してレントギャップ解消が進むことでNOIが改善傾向にあります。

商業施設では、売上連動契約が締結されている都内結婚式場と地域密着型物件の売上向上に伴う変動賃料の安定的な収受を、インフレやインバウンド消費の拡大によってテナント売上改善が期待される都市型商業施設では賃料増額を目指します。

ホテルについても、契約期限が到来した固定賃料物件において変動賃料を含む契約に切り替えたことでアップサイド余地が増加しており、コロナ禍前と比較可能な変動賃料物件の第18期賃料合計額はコロナ禍前を上回る実績をあげており、今後も成長ドライバーとしての役割が期待されます。

● 財務戦略

本投資法人の有利子負債調達は、直近の金利上昇を踏まえ、当面の1口当たり分配金水準の安定化と長期的なコスト増加のバランスを考慮しながら、一部を変動金利で運用しています。今後も長期的なコスト上昇リスクをコントロールしつつ、一定の固定化比率を意識しながら健全な財務運営を継続する方針です。

③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2025年1月31日提出）における「投資リスク」をご参照ください。

2025年10月期及び2026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"> 2025年10月期：2025年5月1日～2025年10月31日（184日） 2026年4月期：2025年11月1日～2026年4月30日（181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44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1,907,440口を前提としています。 2026年4月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 																					
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の有利子負債総額91,900百万円のうち、2025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7,000百万円及び2026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1,500百万円については、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。 2025年10月期末時点及び2026年4月期末時点における有利子負債残高は91,900百万円となることを見込んでいます。 2025年10月期末及び2026年4月期末における総資産LTV（有利子負債比率）は49%程度となる見込みです。 総資産LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{総資産LTV (\%)} = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産} \times 100$ 																					
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在において効力を有する賃貸借契約、不動産賃貸市場動向（空室率及び賃料水準等）及びテナントとの交渉状況等を勘案して算出しています。 																					
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値や各物件の前所有者等より提供を受けた情報を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下「固都税等」といいます。）については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得日が属する期には費用計上されません。 建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本資産運用会社が計画した金額をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に営業期間による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。 減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2025年10月期</th> <th>2026年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>307百万円</td> <td>283百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>532百万円</td> <td>463百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>455百万円</td> <td>457百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>200百万円</td> <td>93百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>200百万円</td> <td>173百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>770百万円</td> <td>791百万円</td> </tr> </tbody> </table> その他営業費用（資産運用報酬、一般事務手数料等）として、2025年10月期に627百万円、2026年4月期に601百万円を見込んでいます。 		2025年10月期	2026年4月期	外注委託費：	307百万円	283百万円	水道光熱費：	532百万円	463百万円	公租公課：	455百万円	457百万円	修繕費：	200百万円	93百万円	その他賃貸事業費用：	200百万円	173百万円	減価償却費：	770百万円	791百万円
	2025年10月期	2026年4月期																				
外注委託費：	307百万円	283百万円																				
水道光熱費：	532百万円	463百万円																				
公租公課：	455百万円	457百万円																				
修繕費：	200百万円	93百万円																				
その他賃貸事業費用：	200百万円	173百万円																				
減価償却費：	770百万円	791百万円																				
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等）として、2025年10月期に464百万円、2026年4月期に486百万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。 																					
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配については、現時点では行う予定はありません。 																					
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,389,689	4,172,834
信託現金及び信託預金	2,941,011	2,662,490
営業未収入金	274,195	286,193
前払費用	172,971	154,642
未収還付法人税等	74	-
その他	21	1,778
流動資産合計	6,777,964	7,277,939
固定資産		
有形固定資産		
建物	500,478	500,478
減価償却累計額	△54,505	△63,087
建物（純額）	445,972	437,391
構築物	564	564
減価償却累計額	△564	△564
構築物（純額）	0	0
機械及び装置	23,156	26,587
減価償却累計額	△2,458	△3,673
機械及び装置（純額）	20,698	22,914
工具、器具及び備品	288	598
減価償却累計額	△72	△101
工具、器具及び備品（純額）	215	496
土地	4,235,946	4,235,946
信託建物	※1 43,023,776	※1 40,829,662
減価償却累計額	△8,266,857	△8,099,576
信託建物（純額）	34,756,919	32,730,086
信託構築物	283,368	245,474
減価償却累計額	△86,492	△71,127
信託構築物（純額）	196,876	174,346
信託機械及び装置	289,370	302,825
減価償却累計額	△114,588	△125,895
信託機械及び装置（純額）	174,782	176,929
信託工具、器具及び備品	※1 483,111	※1 318,544
減価償却累計額	△218,154	△113,373
信託工具、器具及び備品（純額）	264,957	205,170
信託土地	140,147,895	141,647,773
信託建設仮勘定	178,970	387,155
有形固定資産合計	180,423,234	180,018,211
無形固定資産		
ソフトウェア	6,293	3,164
その他	231	231
無形固定資産合計	6,525	3,395
投資その他の資産		
長期前払費用	319,660	258,901
差入保証金	11,006	10,106
その他	650,282	805,921
投資その他の資産合計	980,948	1,074,928
固定資産合計	181,410,708	181,096,535

(単位：千円)

	前期 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
繰延資産		
投資法人債発行費	39,289	36,298
繰延資産合計	39,289	36,298
資産合計	188,227,962	188,410,774
負債の部		
流動負債		
営業未払金	715,722	683,170
未払分配金	7,584	7,356
1年内返済予定の長期借入金	16,500,000	8,500,000
未払金	585,091	585,414
未払費用	1,636	1,936
未払法人税等	605	936
未払消費税等	339,052	268,497
前受金	756,854	705,910
預り金	478	3,135
その他	27,008	32,551
流動負債合計	18,934,033	10,788,910
固定負債		
投資法人債	6,200,000	6,200,000
長期借入金	69,200,000	77,200,000
預り敷金及び保証金	149,526	149,526
信託預り敷金及び保証金	5,980,861	5,931,846
その他	516,567	522,169
固定負債合計	82,046,955	90,003,542
負債合計	100,980,989	100,792,453
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	84,066,212	84,066,212
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,586,612	2,761,321
剰余金合計	2,586,612	2,761,321
投資主資本合計	86,652,825	86,827,534
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	594,147	790,786
評価・換算差額等合計	594,147	790,786
純資産合計	※3 87,246,973	※3 87,618,320
負債純資産合計	188,227,962	188,410,774

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2024年5月1日 至 2024年10月31日	自	2024年11月1日 至 2025年4月30日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 5,146,992		※1 5,126,532
その他貸貸事業収入		※1 1,054,256		※1 901,355
不動産等売却益		-		※2 2,391,201
営業収益合計		6,201,248		8,419,089
営業費用				
貸貸事業費用		※1 2,821,734		※1 2,551,791
不動産等売却損		-		※3 2,245,149
資産運用報酬		510,791		508,694
資産保管手数料		10,749		10,791
一般事務委託手数料		21,174		23,177
役員報酬		3,676		3,676
その他営業費用		56,613		91,703
営業費用合計		3,424,741		5,434,984
営業利益		2,776,507		2,984,105
営業外収益				
受取利息		485		2,664
未払分配金除斥益		646		1,820
還付加算金		663		-
営業外収益合計		1,795		4,485
営業外費用				
支払利息		297,138		332,171
投資法人債利息		23,300		23,300
投資法人債発行費償却		2,990		2,990
融資関連費用		53,947		53,423
その他		-		3,000
営業外費用合計		377,376		414,885
経常利益		2,400,927		2,573,705
税引前当期純利益		2,400,927		2,573,705
法人税、住民税及び事業税		605		1,344
法人税等調整額		2,474		-
法人税等合計		3,079		1,344
当期純利益		2,397,847		2,572,360
前期繰越利益		188,765		188,960
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,586,612		2,761,321

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			投資主資本合計
	出資総額	剰余金		
		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計	
当期首残高	84,066,212	2,382,321	2,382,321	86,448,533
当期変動額				
剰余金の配当		△2,193,556	△2,193,556	△2,193,556
当期純利益		2,397,847	2,397,847	2,397,847
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	-	204,291	204,291	204,291
当期末残高	※1 84,066,212	2,586,612	2,586,612	86,652,825

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	537,921	537,921	86,986,454
当期変動額			
剰余金の配当			△2,193,556
当期純利益			2,397,847
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	56,226	56,226	56,226
当期変動額合計	56,226	56,226	260,518
当期末残高	594,147	594,147	87,246,973

当期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

(単位：千円)

	投資主資本			
	出資総額	剰余金		投資主資本合計
		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	84,066,212	2,586,612	2,586,612	86,652,825
当期変動額				
剰余金の配当		△2,397,652	△2,397,652	△2,397,652
当期純利益		2,572,360	2,572,360	2,572,360
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	-	174,708	174,708	174,708
当期末残高	※1 84,066,212	2,761,321	2,761,321	86,827,534

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	594,147	594,147	87,246,973
当期変動額			
剰余金の配当			△2,397,652
当期純利益			2,572,360
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	196,639	196,639	196,639
当期変動額合計	196,639	196,639	371,347
当期末残高	790,786	790,786	87,618,320

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
I 当期末処分利益	2,586,612,949	2,761,321,621
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,397,652,080 (1,257)	2,588,396,080 (1,357)
III 次期繰越利益	188,960,869	172,925,541
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、将来の分配金の安定化のため、188,960,869円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額を控除した全額の2,397,652,080円を利益分配金として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、将来の分配金の安定化のため、172,925,541円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額を控除した全額の2,588,396,080円を利益分配金として分配することとしました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2024年5月1日 至 2024年10月31日	自	2024年11月1日 至 2025年4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,400,927		2,573,705
減価償却費		805,505		789,497
投資法人債発行費償却		2,990		2,990
受取利息		△485		△2,664
支払利息		320,438		355,471
固定資産除却損		-		1,087
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△14,835		△11,998
前払費用の増減額 (△は増加)		△37,402		18,328
未収消費税等の増減額 (△は増加)		211,917		-
営業未払金の増減額 (△は減少)		61,395		△105,641
未払金の増減額 (△は減少)		45,857		323
未払消費税等の増減額 (△は減少)		339,052		△70,555
前受金の増減額 (△は減少)		△692		△50,943
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△75,458		60,759
信託有形固定資産の売却による減少額		-		8,266,042
その他		△60		3,573
小計		4,059,148		11,829,975
利息の受取額		485		2,664
利息の支払額		△320,318		△355,171
法人税等の支払額		△30,825		△938
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,708,490		11,476,530
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出		-		△800,000
有形固定資産の取得による支出		-		△3,430
信託有形固定資産の取得による支出		△592,034		△8,551,215
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△205,401		△471,743
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		129,105		422,728
その他の支出		-		41,900
投資活動によるキャッシュ・フロー		△668,330		△9,361,760
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出		△500,000		-
長期借入れによる収入		2,000,000		9,500,000
長期借入金の返済による支出		△1,500,000		△9,500,000
分配金の支払額		△2,193,813		△2,396,059
その他の支出		△12,459		△14,086
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,206,272		△2,410,146
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		833,887		△295,376
現金及び現金同等物の期首残高		5,314,813		6,148,701
現金及び現金同等物の期末残高		※1 6,148,701		※1 5,853,324

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～64年 構築物 2～40年 機械及び装置 5～29年 工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) リース資産 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産 自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しています。 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。</p> <p>(4) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期において該当無く、当期において30,038千円です。</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。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p>
<p>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>
<p>6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>(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) 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 (2024年10月31日)	当期 (2025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 (2024年10月31日)	当期 (2025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 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
50,000	50,000

[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 2024年5月1日 至 2024年10月31日		自 2024年11月1日 至 2025年4月30日	
A. 不動産賃貸事業収入				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,717,623		4,689,743	
地代収入	249,670		258,648	
共益費収入	179,699	5,146,992	178,139	5,126,532
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	791,329		662,994	
その他賃貸収入	262,927	1,054,256	238,361	901,355
不動産賃貸事業収入合計		6,201,248		6,027,888
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	400,528		360,424	
水道光熱費	695,610		536,827	
公租公課	505,071		491,832	
修繕費	111,438		127,877	
減価償却費	804,527		789,296	
固定資産除却損	—		1,087	
その他賃貸事業費用	304,557		244,444	
不動産賃貸事業費用合計		2,821,734		2,551,791
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）		3,379,514		3,476,097

※2 不動産等売却益の内訳

前期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

(単位：千円)

渋谷ワールドイーストビル

不動産等売却収入 5,900,000

不動産等売却原価 3,355,428

その他売却費用 153,370

不動産等売却益 2,391,201

※3 不動産等売却損の内訳

前期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

(単位：千円)

ミ・ナーラ

不動産等売却収入 2,718,633

不動産等売却原価 4,912,151

その他売却費用 51,631

不動産等売却損 2,245,149

[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 2024年5月1日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月1日 至 2025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	1,907,440口	1,907,440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 2024年5月1日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
現金及び預金	3,389,689	4,172,834
信託現金及び信託預金	2,941,011	2,662,490
使途制限付信託預金(注)	△182,000	△182,000
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	—	△800,000
現金及び現金同等物	6,148,701	5,853,324

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

[リース取引に関する注記]

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

主として信託建物です。

(2) 減価償却の方法

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

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

主として信託工具、器具及び備品です。

(2) 減価償却の方法

当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。

2. オペレーティング・リース取引(貸主側)

(単位:千円)

	前期 2024年10月31日	当期 2025年4月30日
未経過リース料		
1年内	4,360,066	3,931,617
1年超	34,730,298	32,829,279
合計	39,090,365	36,760,897

〔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、

(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

2024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	16,500,000	16,498,304	△1,695
(2) 投資法人債	6,200,000	5,856,000	△344,000
(3) 長期借入金	69,200,000	69,094,016	△105,983
負債計	91,900,000	91,448,321	△451,678
(4) デリバティブ取引 (※)	594,147	594,147	-

2025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	8,500,000	8,500,000	—
(2) 投資法人債	6,200,000	5,756,280	△443,720
(3) 長期借入金	77,200,000	76,917,394	△282,605
負債計	91,900,000	91,173,674	△726,325
(4) デリバティブ取引 (※)	790,786	790,786	—

(※) 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

これらは元利息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。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利息の合計額を同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。

(4) デリバティブ取引

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 (2024年10月31日) 後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	1,000,000	—	5,200,000
長期借入金	16,500,000	5,500,000	21,900,000	13,700,000	11,100,000	17,000,000
合計	16,500,000	5,500,000	21,900,000	14,700,000	11,100,000	22,200,000

投資法人債及び借入金の決算日 (2025年4月30日) 後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	1,000,000	—	5,200,000
長期借入金	8,500,000	18,000,000	18,900,000	17,300,000	7,000,000	16,000,000
合計	8,500,000	18,000,000	18,900,000	18,300,000	7,000,000	21,200,000

[有価証券に関する注記]

前期 (2024年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (2025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（2024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	53,600,000	39,600,000	594,147	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	5,400,000	5,400,000	(※)	—

- (※) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」
2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）（3）をご参照ください。）

当期（2025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	50,600,000	42,100,000	790,786	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	8,900,000	8,900,000	(※)	—

- (※) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」
2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）（3）をご参照ください。）

[退職給付に関する注記]

前期（2024年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2025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 2024年10月31日	当期 2025年4月30日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	—	37
未払金否認額	—	5,320
繰延税金資産小計	—	5,357
評価性引当額	—	△5,357
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税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 2024年10月31日	当期 2025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	△31.36	△31.64
その他	0.03	0.23
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13	0.05

[持分法損益等に関する注記]

前期 (2024年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (2025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 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2024年11月1日 至 2025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 2024年5月1日 至 2024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)	510,791	未払金	561,870

(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 2024年11月1日 至 2025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)	673,206 (注3)	未払金	559,563

(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85,500千円及び個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬79,012千円が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期（2024年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2025年4月30日）

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

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

	前期	当期
	自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
貸借対照表計上額		
期首残高（千円）	180,555,825	180,244,264
期中増減額（千円）	△311,561	△613,208
期末残高（千円）	180,244,264	179,631,055
期末時価（千円）	196,154,800	197,732,200

（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（491,173千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（802,735千円）の計上によるものです。当期の主な増加理由は3物件の取得（8,035,051千円）によるものであり、主な減少理由は2物件の売却（8,266,042千円）及び減価償却費（787,906千円）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 2024年5月1日 至 2024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	791,329	791,329
その他	—	5,409,919
合計	791,329	6,201,248

（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 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 （注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却（注2）	5,900,000	2,391,201
水道光熱費収入	662,994	662,994
その他	—	5,364,894
合計	6,562,994	8,419,089

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2024年5月1日 至 2024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 2024年11月1日 至 2025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 2024年5月1日 至 2024年10月31日	自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	127,492千円	137,094千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	137,094千円	157,624千円
契約資産（期首残高）	－千円	－千円
契約資産（期末残高）	－千円	－千円
契約負債（期首残高）	－千円	－千円
契約負債（期末残高）	－千円	－千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

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

当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

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

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

前期（自 2024年5月1日 至 2024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 2024年11月1日 至 2025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 2024年5月1日 至 2024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 2024年11月1日 至 2025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 2024年5月1日 至 2024年10月31日	自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
1口当たり純資産額	45,740円	45,935円
1口当たり当期純利益	1,257円	1,348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 2024年5月1日 至 2024年10月31日	自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
当期純利益（千円）	2,397,847	2,572,360
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）	2,397,847	2,572,360
期中平均投資口数（口）	1,907,440	1,907,440

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 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	
2021年12月24日	公募増資	104,000	1,766,240	4,746,456	78,262,545	(注2)
2022年1月25日	第三者割当増資	5,200	1,771,440	237,322	78,499,868	(注3)
2023年11月28日	公募増資	129,500	1,900,940	5,300,305	83,800,173	(注4)
2023年12月26日	第三者割当増資	6,500	1,907,440	266,038	84,066,212	(注5)

(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3) 1口当たり発行価額45,639円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格42,363円 (発行価額40,929円) にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額40,929円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	第17期 2024年10月31日現在		第18期 2025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	2,279	1.2	2,272	1.2
	インダストリアル	2,423	1.3	2,423	1.3
	不動産 合計	4,702	2.5	4,696	2.5
信託 不動産 (注3)	オフィス	89,236	47.4	96,083	51.0
	商業施設	38,134	20.3	30,793	16.3
	ホテル	32,810	17.4	32,754	17.4
	居住施設	2,282	1.2	2,282	1.2
	インダストリアル	8,980	4.8	8,930	4.7
	教育施設	4,096	2.2	4,090	2.2
	信託不動産 合計	175,541	93.3	174,934	92.8
預金・その他の資産		7,983	4.2	8,779	4.7
資産総額計		188,227	100.0	188,410	100.0

	第17期 2024年10月31日現在		第18期 2025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	100,980	53.6	100,792	53.5
純資産総額	87,246	46.4	87,618	46.5

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

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注3) 信託不動産には、信託建設仮勘定を含めていません。

(注4) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

（2）投資資産

①保有資産の概要

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

アセットカテゴリー	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)			
コアアセット	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	19,915	22,760	11.4			
		川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182	24,094	25,000	13.0			
		新宿イーストサイドスクエア（注4）	東京都新宿区	10,000	9,584	10,900	5.6			
		東京フロントテラス（注4）	東京都品川区	10,592	11,050	10,692	6.0			
	オフィス	中規模	MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋市	8,886	8,805	11,300	5.0		
			広島鯉城通りビル	広島県広島市	2,250	2,339	2,520	1.3		
			BizMix淀屋橋	大阪府大阪市	2,041	1,986	2,250	1.1		
			TCAビル	大阪府大阪市	2,120	2,272	2,220	1.2		
			愛媛ビル・広島	広島県広島市	2,780	3,059	3,040	1.6		
			MIテラス仙台広瀬通り	宮城県仙台市	2,022	2,042	2,370	1.1		
			MIテラス北上野	東京都台東区	3,557	3,598	4,230	2.0		
			MIテラス浜松	静岡県浜松市	2,603	2,616	2,780	1.5		
			MIテラス横浜西口	神奈川県横浜市	2,355	2,394	2,540	1.3		
			MIテラス名古屋葵	愛知県名古屋市	4,525	4,594	5,080	2.5		
			オフィス小計（14物件）				97,202	98,356	107,683	54.6
			商業施設	都市型	THINGS青山	東京都港区	2,912	2,977	3,300	1.6
					MIキューブ仙台クリスロード	宮城県仙台市	1,330	1,373	1,480	0.7
	MIキューブ町田イースト	東京都町田市			1,977	1,990	2,250	1.1		
	MIキューブ心斎橋	大阪府大阪市			2,644	2,687	2,880	1.5		
	NPC富山駅前スクエア（底地）	富山県富山市			1,020	1,040	1,100	0.6		
	地域密着型	イオン葛西店（注4）		東京都江戸川区	9,420	9,485	9,560	5.3		
		カインズモール彦根（底地）		滋賀県彦根市	3,598	3,675	4,310	2.0		
		マックスバリュ高取店（底地）		広島県広島市	950	987	1,080	0.5		
		ツルミフーガ1（注4）		神奈川県横浜市	5,300	5,473	5,750	3.0		
		WECARS岐南店（底地）		岐阜県羽島郡	1,080	1,101	1,210	0.6		
	商業施設小計（10物件）				30,231	30,793	32,920	17.0		
	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	2,101	2,350	1.2		
			ダイワロイネットホテル秋田（注5）	秋田県秋田市	2,042	1,797	2,310	1.1		
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,280	1,195	1,660	0.7		
			スマイルホテル大阪天王寺	大阪府大阪市	1,260	1,245	1,790	0.7		
			スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	1,123	1,026	1,330	0.6		
			スマイルホテル京都烏丸五条	京都府京都市	1,030	1,007	1,660	0.6		
			EN HOTEL Ise	三重県伊勢市	1,800	2,021	1,920	1.0		
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	820	748	819	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	3,741	4,190	2.1		
			スマイルホテル那覇シティリゾート	沖縄県那覇市	4,000	4,096	4,110	2.2		
			スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市	3,800	3,740	3,750	2.1		
			スマイルホテル名古屋栄	愛知県名古屋市	2,950	2,941	2,960	1.7		
			くれたけインプレミアム名古屋納屋橋	愛知県名古屋市	2,470	2,609	2,900	1.4		
			ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄	愛知県名古屋市	1,700	1,812	2,200	1.0		
ホテル呉竹荘広島大手町			広島県広島市	2,540	2,666	3,010	1.4			
ホテル小計（15物件）				32,643	32,754	36,959	18.3			
居住施設	フィール城北	静岡県浜松市	2,210	2,282	2,490	1.2				
コアアセット中計（40物件）				162,287	164,186	180,052	91.2			

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	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	7,416	9,150	4.5
		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	2,550	1.3
		横浜大黒町整備工場（底地）	神奈川県横浜市	1,490	1,514	1,620	0.8
	教育施設	東京衛生学園専門学校	東京都大田区	3,900	4,090	4,360	2.2
ポートフォリオ合計（44物件）				177,974	179,631	197,732	100.0

(注1) 「取得価格」は、「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、「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、2025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」、「ツルミフーガ1」及び「六甲アイランドDC」は、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託を構成する区分所有部分及び共有持分割合の準共有持分相当額を記載しています。以下同じです。

(注5) 現テナントとの賃貸借契約期間終了後の後継テナントのホテル開業に合わせて、2025年7月10日付で「物件名称」を「ダイワロイネットホテル秋田」から後継テナントのホテルブランドである「EN HOTEL Akita（エンホテル秋田）」に変更予定です。以下同じです。

②貸借の概要

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

アセット カテゴリー	アセット タイプ	物件名称	建築時期 (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (千円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	
大規模	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	723,364	1,085,006	22,205.78	22,205.78	100.0	
		川崎テックセンター	1988年2月22日	1,003,327	632,335	22,174.92	22,737.07	97.5	
		新宿イーストサイドスクエア	2012年3月26日	267,914	467,236	5,774.45	5,774.45	100.0	
		東京フロントテラス	1992年6月1日	264,723	502,861	8,896.03	9,703.87	91.7	
	中規模	MIテラス名古屋伏見	1993年2月19日	310,194	394,659	11,644.94	11,644.94	100.0	
		広島鯉城通りビル	1993年5月21日	86,634	90,088	3,611.85	3,611.85	100.0	
		BizMiiX淀屋橋	2017年1月26日	73,235	16,720	835.90	1,005.20	83.2	
		TCAビル	1994年2月10日	76,033	49,526	3,212.81	3,212.81	100.0	
		愛媛ビル・広島	1991年7月29日	102,524	153,184	4,488.29	4,679.87	95.9	
		MIテラス仙台広瀬通り	1991年7月29日	74,413	109,786	3,804.07	3,804.07	100.0	
		MIテラス北上野	1992年5月21日	102,157	137,086	3,551.61	3,551.61	100.0	
		MIテラス浜松	1990年12月11日	92,005	119,656	4,977.55	4,977.55	100.0	
		MIテラス横浜西口	1990年4月13日	24,221	79,198	2,328.47	2,328.47	100.0	
		MIテラス名古屋葵	①（事務所・倉庫）1991年3月22日 ②（駐車場、事務所）1996年10月23日	28,469	230,709	5,032.36	5,676.21	88.7	
	オフィス小計（14物件）				3,229,219	4,068,056	102,539.03	104,913.75	97.7
	商業施設	都市型	渋谷ワールドイーストビル (注7)	1984年10月25日	73,570	—	—	—	—
			THINGS青山	2006年1月30日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	997.62	997.62	100.0
			MIキューブ仙台クリスロード	1991年3月4日（注9）	43,046	49,600	1,023.76	1,023.76	100.0
			MIキューブ町田イースト	1989年5月2日	64,572	68,360	1,715.52	2,176.15	78.8
MIキューブ心斎橋			2002年4月16日	66,075	112,676	833.58	833.58	100.0	
NPC富山駅前スクエア（底地）		—	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1,599.70	1,599.70	100.0		
地域密着型		イオン葛西店	①（店舗）1982年11月29日 ②（駐車場）1983年5月4日（注10） ③（事務所）1983年4月15日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	28,338.45	28,338.45	100.0	
		カインズモール彦根（底地）	—	非開示 (注8)	非開示 (注8)	85,323.95	85,323.95	100.0	
		マックスバリュ高取店（底地）	—	非開示 (注8)	非開示 (注8)	5,748.81	5,748.81	100.0	
		ツルミフーガ1	1985年9月30日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	9,578.60	9,578.60	100.0	
		WECARS岐南店（底地）	—	非開示 (注8)	非開示 (注8)	6,544.89	6,544.89	100.0	
	商業施設小計（11物件）				895,345	720,081	141,704.88	142,165.51	99.7
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	83,865	150,000	7,812.26	8,254.80	94.6	
		ダイワロイネットホテル秋田	2006年6月6日	69,000	115,000	7,439.36	7,439.36	100.0	
		スーパーホテル仙台・広瀬通り	2007年1月23日	44,220	30,000	3,283.95	3,283.95	100.0	
		スマイルホテル大阪天王寺	2004年1月9日	72,404	—	2,486.39	2,486.39	100.0	
		スーパーホテルさいたま・大宮	2006年7月11日	35,736	30,000	2,946.55	2,946.55	100.0	
		スマイルホテル京都烏丸五条	2004年1月19日	81,958	—	2,144.02	2,144.02	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 バジ エツト 型	EN HOTEL Ise	1991年11月8日	非開示 (注8)	—	4,099.31	4,099.31	100.0
		コンフォートホテル北上	①（ホテル）2009年1月9日 ②（店舗）2008年10月29日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	2,961.06	2,961.06	100.0
		ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	2018年4月2日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	3,079.33	3,079.33	100.0
		スマイルホテル那覇シティリゾート	1988年6月26日	98,113	—	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	138,826	—	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	74,968	—	2,909.20	2,909.20	100.0
		くれたけインプレミアム名古屋納屋橋	2017年8月30日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	3,818.74	3,818.74	100.0
		ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄	2017年11月7日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	2,823.74	2,823.74	100.0
		ホテル呉竹荘広島大手町	2019年2月15日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	4,401.26	4,401.26	100.0
	ホテル小計（15物件）				1,081,513	755,312	62,336.33	62,778.87
居住 施設	フィール城北	2001年2月9日	67,574	16,800	8,747.08	8,747.08	100.0	
コアアセット中計（41物件）				5,273,653	5,560,249	315,327.32	318,605.21	99.0
グロ ース アセ ット	商業 施設	地域 密着 型	ミ・ナアラ（注7）	①（百貨店）1989年9月9日 ②（駐車場）2003年6月27日	298,422	—	—	—
	インダ ストリアル	六甲アイランドDC	2016年5月6日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	15,563.37	15,563.37	100.0
		小田原機材管理センター（底地）	—	非開示 (注8)	非開示 (注8)	16,529.10	16,529.10	100.0
		横浜大黒町整備工場（底地）	—	非開示 (注8)	非開示 (注8)	3,499.83	3,499.83	100.0
	教育施設	東京衛生学園専門学校	1986年3月26日（注11）	非開示 (注8)	非開示 (注8)	4,220.46	4,220.46	100.0
ポートフォリオ合計（46物件）				6,027,888	6,081,373	355,140.08	358,417.97	99.1

(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、2025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、2025年4月30日時点において、当該保有資産に関して実際に賃貸が行われている面積の合計を記載しています。貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分の面積は含みません。なお、底地物件については底地の面積を記載していません。

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

(注6) 「稼働率」は、2025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) 2025年2月17日に渋谷ワールドイーストビル及びミ・ナアラを譲渡しています。

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

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

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

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

③資本的支出

a. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定時期	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	特別高圧受変電設備更新工事	自 2024年8月 至 2027年4月	885,855	162,500	162,500
	貸室整備工事	自 2025年7月 至 2025年10月	73,500	—	—
	非常用発電設備整備工事	自 2025年5月 至 2025年10月	23,799	—	—
ダイワロイネットホテル秋田 (秋田県秋田市)	リニューアル工事	自 2025年5月 至 2025年6月	97,212	—	—
	共用廊下外調機更新工事	自 2025年4月 至 2025年6月	40,535	—	—
スマイルホテル那覇シティリ ゾート (沖縄県那覇市)	給排水設備更新工事	自 2025年5月 至 2025年6月	50,584	—	—
	エレベーター更新工事	自 2025年9月 至 2025年10月	25,082	—	—
東京フロントテラス (東京都品川区)	空調機更新工事	自 2025年5月 至 2025年10月	40,963	—	—
	貸室整備工事	自 2025年5月 至 2025年10月	31,818	—	—
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	エレベーター監視盤更新工事	自 2025年2月 至 2025年6月	41,147	—	—
	共用部改修工事	自 2025年5月 至 2025年10月	22,633	—	—
MIテラス北上野 (東京都台東区)	外壁改修工事	自 2025年5月 至 2025年10月	35,468	—	—
MIキューブ町田イースト (東京都町田市)	貸室整備工事	自 2025年7月 至 2025年10月	20,335	—	—

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406,775千円であり、当期の費用に区分された修繕費127,877千円と合わせて、合計534,653千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)	空調機更新工事	自 2024年11月 至 2025年4月	26,026
ホテルサンルート新潟 (新潟県新潟市)	屋上給排水設備更新工事	自 2024年11月 至 2024年12月	21,345
その他	—	—	359,404
合計			406,775

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	723,364	1,003,327	267,914	264,723	310,194
賃貸事業収入	618,106	538,904	244,971	222,082	273,044
その他賃貸事業収入	105,257	464,422	22,942	42,641	37,149
②不動産賃貸事業費用合計	263,765	379,219	63,067	127,270	88,646
外注委託費	49,793	74,637	23,998	18,032	27,711
水道光熱費	96,695	214,587	17,064	30,385	26,149
公租公課	69,310	48,026	18,910	39,454	22,127
修繕費	5,136	15,710	426	11,398	7,635
その他賃貸事業費用	42,829	26,258	2,668	27,999	5,023
③NOI（①－②）	459,599	624,107	204,847	137,453	221,547
④減価償却費	78,444	157,417	38,616	41,244	28,128
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益（③－④－⑤）	381,154	466,690	166,230	96,209	193,418
⑦資本的支出	43,169	66,582	6,572	56,507	16,290
⑧NCF（③－⑦）	416,429	557,524	198,274	80,945	205,257

（単位：千円）

物件名称	広島鯉城通り ビル	BizMiix淀屋橋	TCAビル	愛媛ビル・ 広島	MIテラス 仙台広瀬通り
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	86,634	73,235	76,033	102,524	74,413
賃貸事業収入	67,875	68,709	60,124	87,615	59,500
その他賃貸事業収入	18,759	4,525	15,909	14,909	14,912
②不動産賃貸事業費用合計	33,167	30,876	24,957	33,384	30,908
外注委託費	5,821	14,207	5,826	9,346	8,984
水道光熱費	9,140	2,764	8,782	8,213	7,965
公租公課	6,352	4,389	7,387	13,156	9,459
修繕費	10,951	1,186	1,994	839	3,399
その他賃貸事業費用	901	8,329	966	1,829	1,099
③NOI（①－②）	53,467	42,358	51,076	69,139	43,504
④減価償却費	9,853	11,920	9,824	15,933	6,304
⑤固定資産除却損	-	1,087	-	-	-
⑥賃貸事業損益（③－④－⑤）	43,613	29,350	41,251	53,206	37,200
⑦資本的支出	-	32,177	3,740	12,418	18,452
⑧NCF（③－⑦）	53,467	10,181	47,335	56,721	25,051

（単位：千円）

物件名称	MIテラス北上野	MIテラス浜松	MIテラス 横浜西口	MIテラス 名古屋葵	渋谷ワールド イーストビル (注1)
運用日数	181	181	72	52	108
①不動産賃貸事業収益合計	102,157	92,005	24,221	28,469	73,570
賃貸事業収入	88,994	76,323	22,280	21,725	62,044
その他賃貸事業収入	13,162	15,682	1,941	6,743	11,525
②不動産賃貸事業費用合計	23,762	27,178	4,265	12,653	18,638
外注委託費	7,032	9,110	2,145	4,963	2,860
水道光熱費	7,886	8,866	1,537	2,522	4,103
公租公課	6,764	5,596	18	25	10,127
修繕費	788	2,337	293	158	336
その他賃貸事業費用	1,290	1,268	270	4,984	1,211
③NOI (①-②)	78,394	64,827	19,956	15,815	54,931
④減価償却費	10,747	9,968	1,622	4,090	4,401
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	67,647	54,858	18,334	11,725	50,529
⑦資本的支出	10,322	3,817	-	425	-
⑧NCF (③-⑦)	68,071	61,009	19,956	15,390	54,931

（単位：千円）

物件名称	THINGS青山	MIキューブ仙台 クリスロード	MIキューブ 町田イースト	MIキューブ 心齋橋	NPC富山駅前スク エア(底地)
運用日数	181	181	181	181	72
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注2)	43,046	64,572	66,075	非開示 (注2)
賃貸事業収入		37,680	48,994	62,133	
その他賃貸事業収入		5,366	15,578	3,941	
②不動産賃貸事業費用合計		8,969	19,517	14,277	
外注委託費		1,347	4,697	6,127	
水道光熱費		3,660	8,871	3,224	
公租公課		2,922	1,492	4,024	
修繕費	500	3,440	510		
その他賃貸事業費用	539	1,015	390		
③NOI (①-②)	54,467	34,076	45,054	51,797	8,721
④減価償却費	2,714	960	7,619	977	-
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	51,753	33,115	37,435	50,820	8,721
⑦資本的支出	1,210	-	-	-	-
⑧NCF (③-⑦)	53,256	34,076	45,054	51,797	8,721

(注1) 渋谷ワールドイーストビルは、2025年2月17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	イオン葛西店	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	WECARS岐南店（底地）
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計					
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	非開示（注）	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					
修繕費					
その他賃貸事業費用					
③NOI（①－②）	236,306	90,983	21,607	119,636	22,415
④減価償却費	45,961	-	-	23,243	-
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益（③－④－⑤）	190,344	90,983	21,607	96,392	22,415
⑦資本的支出	587	-	-	24,221	-
⑧NCF（③－⑦）	235,719	90,983	21,607	95,414	22,415

（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	スマイルホテル大阪天王寺	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	83,865	69,000	44,220	72,404	35,736
賃貸事業収入	83,865	69,000	44,220	72,404	35,736
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-
②不動産賃貸事業費用合計	9,929	9,645	7,615	6,052	5,261
外注委託費	1,357	1,080	-	600	-
水道光熱費	311	-	-	-	-
公租公課	4,250	6,844	6,883	3,817	4,534
修繕費	2,860	552	-	881	-
その他賃貸事業費用	1,149	1,168	731	754	727
③NOI（①－②）	73,936	59,354	36,604	66,351	30,474
④減価償却費	19,114	17,914	6,189	4,837	5,517
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益（③－④－⑤）	54,821	41,440	30,414	61,514	24,956
⑦資本的支出	21,645	8,195	-	964	-
⑧NCF（③－⑦）	52,291	51,159	36,604	65,387	30,474

（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 京都烏丸五条	EN HOTEL Ise	コンフォートホ テル北上	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	スマイルホテル 那覇シティリゾ ート
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	81,958	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	98,113
賃貸事業収入	81,956				98,113
その他賃貸事業収入	1				-
②不動産賃貸事業費用合計	8,048	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	17,030
外注委託費	643				894
水道光熱費	-				-
公租公課	3,917				7,007
修繕費	2,762				7,982
その他賃貸事業費用	726				1,145
③NOI（①-②）	73,909	56,277	22,420	79,622	81,082
④減価償却費	4,228	12,645	9,152	10,251	14,351
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	69,681	43,631	13,268	69,370	66,731
⑦資本的支出	307	29,489	-	-	18,862
⑧NCF（③-⑦）	73,602	26,787	22,420	79,622	62,219

（単位：千円）

物件名称	スマイルホテル 博多駅前	スマイルホテル 名古屋栄	くれたけイン プレミアム 名古屋納屋橋	ホテルウイング インターナショ ナルセレクト名 古屋栄	ホテル呉竹荘 広島大手町
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	138,826	74,968	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	138,826	74,968			
その他賃貸事業収入	-	-			
②不動産賃貸事業費用合計	13,678	9,912	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費	739	618			
水道光熱費	-	-			
公租公課	5,929	5,348			
修繕費	6,201	3,404			
その他賃貸事業費用	808	541			
③NOI（①-②）	125,148	65,055	60,268	47,339	69,894
④減価償却費	8,255	8,270	7,798	5,810	13,167
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	116,892	56,785	52,470	41,528	56,726
⑦資本的支出	-	11,226	-	-	-
⑧NCF（③-⑦）	125,148	53,829	60,268	47,339	69,894

（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	フィール城北	ミ・ナーラ （注1）	六甲アイランド DC	小田原機材管理 センター （底地）	横浜大黒町 整備工場 （底地）
運用日数	181	108	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	67,574	298,422	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
賃貸事業収入	65,918	219,449			
その他賃貸事業収入	1,656	78,972			
②不動産賃貸事業費用合計	19,134	271,322			
外注委託費	900	65,156			
水道光熱費	-	74,093			
公租公課	5,315	40,645			
修繕費	8,219	4,948			
その他賃貸事業費用	4,699	86,479			
③NOI（①-②）	48,439	27,100			
④減価償却費	8,831	57,141	50,481	-	-
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	39,608	△30,041	167,834	56,718	29,061
⑦資本的支出	8,315	1,490	1,058	-	-
⑧NCF（③-⑦）	40,124	25,610	217,257	56,718	29,061

（単位：千円）

物件名称	東京衛生学園 専門学校
運用日数	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 （注2）
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	15,341
⑤固定資産除却損	-
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	97,670
⑦資本的支出	8,725
⑧NCF（③-⑦）	104,286

（注1）ミ・ナーラは、2025年2月17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。

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	24.0	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	8.0	非開示（注5）	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	スマイルホテル大阪天王寺	19,670.77	5.5	2044年2月13日	定期建物賃貸借
	スマイルホテル京都烏丸五条			2044年2月19日	定期建物賃貸借
	スマイルホテル那覇シティリゾート			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
朝日機材株式会社	小田原機材管理センター（底地）	16,529.10	4.7	2040年12月31日	事業用定期借地権
三井物産サプライチェーン・ソリューションズ合同会社（注6）	六甲アイランドDC	15,563.37	4.4	2031年5月30日	定期建物賃貸借
株式会社西友	ツルミフーガ1	9,578.60	2.7	非開示（注5）	普通建物賃貸借
株式会社コープリビングサービス東海	フィール城北	8,747.08	2.5	2028年3月31日	普通建物賃貸借
株式会社呉竹荘	くれたけインプレミアム名古屋納屋橋	8,220.00	2.3	非開示（注5）	定期建物賃貸借
	ホテル呉竹荘広島大手町			非開示（注5）	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	2.2	2027年6月14日	定期建物賃貸借
ダイワ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	2025年6月30日 (注7)	普通建物賃貸借契約

(注1) 「総賃貸面積」は、2025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、2025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。

(注6) 「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」から「三井物産サプライチェーン・ソリューションズ合同会社」に2025年1月31日付で社名変更しています。

(注7) 現テナントとの賃貸借契約の終了日を記載しています。なお、後継テナントとの間で2025年7月1日を賃貸借期間開始日とする定期建物賃貸借契約を締結しています。