

2025年10月期 決算短信 (REIT)

2025年12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 2026年1月29日 分配金支払開始予定日 2026年1月16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10月期の運用、資産の状況 (2025年5月1日～2025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	%
2025年10月期	5,977	△29.0	2,928	△1.9	2,474	△3.8	2,474	△3.8
2025年4月期	8,419	35.8	2,984	7.5	2,573	7.2	2,572	7.3

	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10月期	1,297	2.8	1.3	41.4
2025年4月期	1,348	2.9	1.4	30.6

(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 (2025年4月期 1,907,440口、2025年10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10月期	1,289	2,458	-	-	99.4	2.8
2025年4月期	1,357	2,588	-	-	100.6	3.0

(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10月期	190,792	87,526	45.9	45,887
2025年4月期	188,410	87,618	46.5	45,935

(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10月期	7,434	△6,899	△510	5,878
2025年4月期	11,476	△9,361	△2,410	5,853

2. 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）及び2026年10月期の運用状況の予想（2026年5月1日～2026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
2026年4月期	6,077	1.7	2,983	1.9	2,481	0.3	2,480	0.3	1,300	-
2026年10月期	6,012	△1.1	2,971	△0.4	2,434	△1.9	2,433	△1.9	1,275	-

(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)

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 1,300円

2026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 1,275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10月期	1,907,440口	2025年4月期	1,907,440口
-----------	------------	----------	------------

② 期末自己投資口数

2025年10月期	一口	2025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、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「2026年4月期及び2026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	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180,155百万円）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4－6月期の実質GDP成長率が前期比0.5%（速報値）となり、5四半期連続のプラス成長を記録しました。緩やかな金融政策、円安進行に伴う外需の拡大及び半導体・情報通信関連分野を中心とした設備投資の増勢等、内需・外需および金融環境に支えられる形で、経済は拡大基調をたどりました。

資本市場においては、堅調な経済環境を背景に日経平均株価が過去最高値を更新し、REIT市場においても、大幅な金利上昇懸念の後退や賃料上昇期待を受けて投資家需要が改善し、東証REIT指数は年初来高値を更新するなど、活況を呈しました。

このような事業環境のもと、本投資法人はポートフォリオの質的向上を目的とし、「東京衛生学園専門学校」（譲渡価格4,300百万円）の譲渡と「MI府中テクニカルセンター」（取得価格6,081百万円）の取得による資産の入替を実施しました。本取組みは、譲渡物件について築年数の経過に伴う修繕費負担の増加が見込まれることに加えて、専門学校というテナント特性上、賃料増額交渉やテナント入替による収益改善が困難な状況にあったことを踏まえ、当該物件を譲渡するとともに、相対的に利回りが高く、将来の賃料改定が確定している物件への再投資を行うことで、ポートフォリオの着実かつ持続的な収益成長の実現を図ったものです。さらに、本取得物件は建築環境総合性能評価システム（CASBEE）不動産評価認証においてAランクの評価を受けており、取得資金についてはグリーンファイナンスを活用するなど、ESG面での取組も進展しました。

内部成長の観点では、訪日外国人の増加及び大阪・関西万博効果等を受け、ホテル分野において収益性の改善が進展したほか、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ける企業の堅調なオフィス需要を背景として、空き区画の埋め戻しと賃料水準の改善が進行しました。

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180,155百万円、総賃貸可能面積は362,746.85㎡、稼働率は99.0%となっています。

C. 資金調達の詳細

本投資法人は、当期において、2025年7月31日に返済期限の到来した借入金4,000百万円の返済にあたり同日付で長期借入金4,000百万円、2025年10月31日に返済期限の到来した借入金3,000百万円の返済にあたり同日付で長期借入金3,000百万円の資金の借入を行いました。さらに、不動産信託受益権の取得資金に充当するため、2025年10月23日付で長期借入金2,100百万円の資金の借り入れを行いました。

当期末時点の借入金及び投資法人債の残高は94,000百万円（うち、1年内返済予定の長期借入金5,500百万円、長期借入金82,300百万円、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5,977百万円、営業利益2,928百万円、経常利益2,474百万円、当期純利益2,474百万円を計上しました。

当期の利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、本投資法人の規約に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図し、将来の分配金の安定化のため、188,434,278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2,458,690,160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1,289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、拡張的財政政策、並びに緩やかな金融政策等に支えられ、緩やかながらも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、物価上昇ペースが一部で落ち着くとの見方がある一方で、継続的な円安、人手不足、需給ギャップのプラス転換及び賃金と物価の好循環の強まりなどを背景に上昇基調が続くと見込まれます。

一方、日本銀行による金融引締め観測の高まり、各国における通商政策の動向、地政学リスク、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、引き続き注視が必要な状況です。

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長や不動産賃貸市場の動向を注視し、「賢守×共攻」のコンセプトに合わせた多様なアセットタイプの取得検討を継続してきました。今後については、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19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。なお、日中関係悪化による中国インバウンドの今後の動向には注視して参ります。

● 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7月29日提出）における「投資リスク」をご参照ください。

2026年4月期及び2026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"> 2026年4月期：2025年11月1日～2026年4月30日（181日） 2026年10月期：2026年5月1日～2026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94,000百万円のうち、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1,500百万円及び2026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4,000百万円については、リファイナンスにより長期化することを前提としています。 2026年4月期末時点及び2026年10月期末時点における有利子負債残高は94,000百万円となることを見込んでいます。 2026年4月期末及び2026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。 $\text{総資産LTV (\%)} = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産} \times 100$ 																					
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: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年4月期</th> <th>2026年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>327百万円</td> <td>303百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>471百万円</td> <td>541百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>453百万円</td> <td>486百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>158百万円</td> <td>104百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>271百万円</td> <td>154百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>788百万円</td> <td>827百万円</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、2026年4月期に622百万円、2026年10月期に624百万円を見込んでいます。 		2026年4月期	2026年10月期	外注委託費：	327百万円	303百万円	水道光熱費：	471百万円	541百万円	公租公課：	453百万円	486百万円	修繕費：	158百万円	104百万円	その他賃貸事業費用：	271百万円	154百万円	減価償却費：	788百万円	827百万円
	2026年4月期	2026年10月期																				
外注委託費：	327百万円	303百万円																				
水道光熱費：	471百万円	541百万円																				
公租公課：	453百万円	486百万円																				
修繕費：	158百万円	104百万円																				
その他賃貸事業費用：	271百万円	154百万円																				
減価償却費：	788百万円	827百万円																				
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、2026年4月期に514百万円、2026年10月期に544百万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 (2025年4月30日)	当期 (2025年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,172,834	3,982,933
信託現金及び信託預金	2,662,490	2,877,092
営業未収入金	286,193	243,630
前払費用	154,642	160,101
未収還付法人税等	-	1,013
未収消費税等	-	10,734
その他	1,778	21
流動資産合計	7,277,939	7,275,528
固定資産		
有形固定資産		
建物	500,478	500,478
減価償却累計額	△63,087	△71,668
建物（純額）	437,391	428,809
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	26,587	26,587
減価償却累計額	△3,673	△5,002
機械及び装置（純額）	22,914	21,585
工具、器具及び備品	598	2,417
減価償却累計額	△101	△202
工具、器具及び備品（純額）	496	2,214
土地	4,235,946	4,235,946
信託建物	※1 40,829,662	※1 42,074,016
減価償却累計額	△8,099,576	△8,661,689
信託建物（純額）	32,730,086	33,412,327
信託構築物	245,474	243,017
減価償却累計額	△71,127	△76,013
信託構築物（純額）	174,346	167,003
信託機械及び装置	302,825	321,331
減価償却累計額	△125,895	△137,866
信託機械及び装置（純額）	176,929	183,465
信託工具、器具及び備品	※1 318,544	※1 362,201
減価償却累計額	△113,373	△140,830
信託工具、器具及び備品（純額）	205,170	221,370
信託土地	141,647,773	143,198,123
信託建設仮勘定	387,155	527,417
有形固定資産合計	180,018,211	182,398,263
無形固定資産		
ソフトウェア	3,164	5,795
その他	231	231
無形固定資産合計	3,395	6,027
投資その他の資産		
長期前払費用	258,901	241,035
差入保証金	10,106	10,106
その他	805,921	828,697
投資その他の資産合計	1,074,928	1,079,839
固定資産合計	181,096,535	183,484,130

(単位：千円)

	前期 (2025年4月30日)	当期 (2025年10月31日)
繰延資産		
投資法人債発行費	36,298	33,308
繰延資産合計	36,298	33,308
資産合計	188,410,774	190,792,967
負債の部		
流動負債		
営業未払金	683,170	777,567
未払分配金	7,356	6,680
1年内返済予定の長期借入金	8,500,000	5,500,000
未払金	585,414	707,840
未払費用	1,936	3,041
未払法人税等	936	605
未払消費税等	268,497	-
前受金	705,910	789,825
預り金	3,135	679
その他	32,551	51,015
流動負債合計	10,788,910	7,837,256
固定負債		
投資法人債	6,200,000	6,200,000
長期借入金	77,200,000	82,300,000
預り敷金及び保証金	149,526	149,526
信託預り敷金及び保証金	5,931,846	5,957,711
その他	522,169	821,572
固定負債合計	90,003,542	95,428,810
負債合計	100,792,453	103,266,066
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(△)	2,761,321	2,647,124
剰余金合計	2,761,321	2,647,124
投資主資本合計	86,827,534	86,713,336
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	790,786	813,563
評価・換算差額等合計	790,786	813,563
純資産合計	※3 87,618,320	※3 87,526,900
負債純資産合計	188,410,774	190,792,967

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2024年11月1日 至 2025年4月30日	自	2025年5月1日 至 2025年10月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 5,126,532		※1 4,970,186
その他貸貸事業収入		※1 901,355		※1 955,377
不動産等売却益		※2 2,391,201		※2 52,255
営業収益合計		8,419,089		5,977,819
営業費用				
貸貸事業費用		※1 2,551,791		※1 2,409,437
不動産等売却損		※3 2,245,149		-
資産運用報酬		508,694		515,726
資産保管手数料		10,791		10,999
一般事務委託手数料		23,177		24,625
役員報酬		3,676		3,676
その他営業費用		91,703		84,506
営業費用合計		5,434,984		3,048,972
営業利益		2,984,105		2,928,846
営業外収益				
受取利息		2,664		6,626
未払分配金除斥益		1,820		651
その他		-		392
営業外収益合計		4,485		7,669
営業外費用				
支払利息		332,171		379,222
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		53,423		56,199
その他		3,000		-
営業外費用合計		414,885		461,712
経常利益		2,573,705		2,474,803
税引前当期純利益		2,573,705		2,474,803
法人税、住民税及び事業税		1,344		605
法人税等合計		1,344		605
当期純利益		2,572,360		2,474,198
前期繰越利益		188,960		172,925
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,761,321		2,647,124

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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

当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31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	2,761,321	2,761,321	86,827,534
当期変動額				
剰余金の配当		△2,588,396	△2,588,396	△2,588,396
当期純利益		2,474,198	2,474,198	2,474,198
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	-	△114,197	△114,197	△114,197
当期末残高	※1 84,066,212	2,647,124	2,647,124	86,713,336

(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	790,786	790,786	87,618,320
当期変動額			
剰余金の配当			△2,588,396
当期純利益			2,474,198
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	22,776	22,776	22,776
当期変動額合計	22,776	22,776	△91,420
当期末残高	813,563	813,563	87,526,900

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日	当期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日
I 当期末処分利益	2,761,321,621	2,647,124,438
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,588,396,080 (1,357)	2,458,690,160 (1,289)
III 次期繰越利益	172,925,541	188,434,278
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、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>	<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、188,434,278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2,458,690,160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11月1日 至 2025年4月30日	自	2025年5月1日 至 2025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		2,573,705		2,474,803
減価償却費		789,497		772,297
投資法人債発行費償却		2,990		2,990
受取利息		△2,664		△6,626
支払利息		355,471		402,522
固定資産除却損		1,087		—
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△11,998		42,563
前払費用の増減額 (△は増加)		18,328		△5,458
未収消費税等の増減額 (△は増加)		—		△10,734
営業未払金の増減額 (△は減少)		△105,641		100,162
未払金の増減額 (△は減少)		323		122,426
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△70,555		△268,497
前受金の増減額 (△は減少)		△50,943		83,914
長期前払費用の増減額 (△は増加)		60,759		17,865
信託有形固定資産の売却による減少額		8,266,042		4,074,593
その他		3,573		28,888
小計		11,829,975		7,831,711
利息の受取額		2,664		6,626
利息の支払額		△355,171		△401,417
法人税等の支払額		△938		△1,950
営業活動によるキャッシュ・フロー		11,476,530		7,434,970
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		△400,000
定期預金の払戻による収入		—		400,000
有形固定資産の取得による支出		△3,430		△1,819
信託有形固定資産の取得による支出		△8,551,215		△6,920,817
無形固定資産の取得による支出		—		△3,203
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△471,743		△293,741
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		422,728		319,605
その他の支出		41,900		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△9,361,760		△6,899,976
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		9,500,000		9,100,000
長期借入金の返済による支出		△9,500,000		△7,000,000
分配金の支払額		△2,396,059		△2,588,420
その他の支出		△14,086		△21,872
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,410,146		△510,292
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△295,376		24,701
現金及び現金同等物の期首残高		6,148,701		5,853,324
現金及び現金同等物の期末残高		※1 5,853,324		※1 5,878,026

（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 2～29年 機械及び装置 5～29年 工具、器具及び備品 3～15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30,038千円、当期において3,917千円です。</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 (2025年4月30日)	当期 (2025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 (2025年4月30日)	当期 (2025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 (2025年4月30日)	当期 (2025年10月31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11月1日 至 2025年4月30日		自 2025年5月1日 至 2025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	4,689,743		4,520,760	
地代収入	258,648		271,995	
共益費収入	178,139	5,126,532	177,430	4,970,186
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	662,994		688,500	
その他賃貸収入	238,361	901,355	266,876	955,377
不動産賃貸事業収入合計		6,027,888		5,925,563
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	360,424		304,078	
水道光熱費	536,827		529,206	
公租公課	491,832		459,537	
修繕費	127,877		151,648	
減価償却費	789,296		772,252	
固定資産除却損	1,087		—	
その他賃貸事業費用	244,444		192,713	
不動産賃貸事業費用合計		2,551,791		2,409,437
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）		3,476,097		3,516,126

※2 不動産等売却益の内訳

前期（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

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

(単位：千円)

東京衛生学園専門学校

不動産等売却収入 4,300,000

不動産等売却原価 4,074,593

その他売却費用 173,150

不動産等売却益 52,255

※3 不動産等売却損の内訳

前期（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

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

該当事項はありません。

[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11月1日 至 2025年4月30日	当期 自 2025年5月1日 至 2025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	1,907,440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11月1日 至 2025年4月30日	当期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日
現金及び預金	4,172,834	3,982,933
信託現金及び信託預金	2,662,490	2,877,092
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	△800,000
現金及び現金同等物	5,853,324	5,878,026

（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 2025年4月30日	当期 2025年10月31日
未経過リース料		
1年内	3,931,617	3,868,080
1年超	32,829,279	30,013,464
合計	36,760,897	33,881,544

〔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

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	—

2025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	5,500,000	5,482,341	△17,658
(2) 投資法人債	6,200,000	5,699,860	△500,140
(3) 長期借入金	82,300,000	81,897,362	△402,637
負債計	94,000,000	93,079,564	△920,435
(4) デリバティブ取引（※）	813,563	813,563	-

（※）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（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

投資法人債及び借入金の決算日（2025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	-	1,000,000	4,200,000
長期借入金	5,500,000	21,900,000	17,700,000	16,100,000	7,500,000	19,100,000
合計	5,500,000	21,900,000	18,700,000	16,100,000	8,500,000	23,300,000

[有価証券に関する注記]

前期（2025年4月30日）

該当事項はありません。

当期（2025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（2025年4月30日）

- 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。
- 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。）

当期（2025年10月31日）

- 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。
- 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	43,600,000	40,600,000	813,563	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	14,000,000	14,000,000	(※)	—

- (※) 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（2025年4月30日）

該当事項はありません。

当期（2025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 2025年4月30日	当期 2025年10月31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 2025年4月30日	当期 2025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	△31.64	△31.26
その他	0.23	△0.18
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	0.02

[持分法損益等に関する注記]

前期（2025年4月30日）

該当事項はありません。

当期（2025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 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年5月1日 至 2025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 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。

当期（自 2025年5月1日 至 2025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)	619,536 (注3)	未払金	681,490

(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43,000千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60,810千円が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期（2025年4月30日）

該当事項はありません。

当期（2025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、居住施設及びインダストリアル不動産を所有しています。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11月1日 至 2025年4月30日	自 2025年5月1日 至 2025年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高（千円）	180,244,264	179,631,055
期中増減額（千円）	△613,208	2,239,790
期末残高（千円）	179,631,055	181,870,846
期末時価（千円）	197,732,200	202,520,000

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

(注2) 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。当期の主な増加理由は1物件の取得（6,152,890千円）によるものであり、主な減少理由は1物件の売却（4,074,593千円）及び減価償却費（771,078千円）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。

当期（自 2025年5月1日 至 2025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）	4,300,000	52,255
水道光熱費収入	688,500	688,500
その他	—	5,237,062
合計	4,988,500	5,977,819

(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 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。

当期（自 2025年5月1日 至 2025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 2024年11月1日 至 2025年4月30日	自 2025年5月1日 至 2025年10月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	137,094千円	157,624千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	157,624千円	116,753千円
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。

当期（自 2025年5月1日 至 2025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。

[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。

当期（自 2025年5月1日 至 2025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 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。

当期（自 2025年5月1日 至 2025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 2024年11月1日 至 2025年4月30日	自 2025年5月1日 至 2025年10月31日
1口当たり純資産額	45,935円	45,887円
1口当たり当期純利益	1,348円	1,297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11月1日 至 2025年4月30日	自 2025年5月1日 至 2025年10月31日
当期純利益（千円）	2,572,360	2,474,198
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）	2,572,360	2,474,198
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18期 2025年4月30日現在		第19期 2025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	2,272	1.2	2,264	1.2
	インダストリアル	2,423	1.3	2,423	1.3
	不動産 合計	4,696	2.5	4,688	2.5
信託 不動産 (注3)	オフィス	96,083	51.0	102,364	53.7
	商業施設	30,793	16.3	30,726	16.1
	ホテル	32,754	17.4	32,935	17.3
	居住施設	2,282	1.2	2,273	1.2
	インダストリアル	8,930	4.7	8,882	4.7
	教育施設	4,090	2.2	—	—
	信託不動産 合計	174,934	92.8	177,182	92.9
預金・その他の資産		8,779	4.7	8,922	4.7
資産総額計		188,410	100.0	190,792	100.0

	第18期 2025年4月30日現在		第19期 2025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	100,792	53.5	103,266	54.1
純資産総額	87,618	46.5	87,526	45.9

(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	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	19,904	22,887	11.3			
		川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182	24,283	25,100	12.9			
		新宿イーストサイドスクエア（注4）	東京都新宿区	10,000	9,559	10,900	5.6			
		東京フロントテラス（注4）	東京都品川区	10,592	11,053	10,692	5.9			
	オフィス	中規模	MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋	8,886	8,789	11,500	4.9		
			広島鯉城通りビル	広島県広島市	2,250	2,329	2,520	1.2		
			BizMix淀屋橋	大阪府大阪市	2,041	1,974	2,250	1.1		
			TCAビル	大阪府大阪市	2,120	2,264	2,160	1.2		
			愛媛ビル・広島	広島県広島市	2,780	3,048	3,060	1.5		
			MIテラス仙台広瀬通り	宮城県仙台市	2,022	2,036	2,420	1.1		
			MIテラス北上野	東京都台東区	3,557	3,630	4,240	2.0		
			MIテラス浜松	静岡県浜松市	2,603	2,607	2,890	1.4		
			MIテラス横浜西口	神奈川県横浜市	2,355	2,392	2,540	1.3		
			MIテラス名古屋葵	愛知県名古屋	4,525	4,603	5,150	2.5		
			MI府中テクニカルセンター	東京都府中市	6,081	6,149	7,640	3.4		
			オフィス小計（15物件）				103,283	104,629	115,950	57.3
			商業施設	都市型	THINGS青山	東京都港区	2,912	2,975	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	1,372	1,480	0.7		
	MIキューブ町田イースト	東京都町田市			1,977	1,983	2,260	1.1		
	MIキューブ心斎橋	大阪府大阪市			2,644	2,686	2,920	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	9,441	9,610	5.2		
		カインズモール彦根（底地）		滋賀県彦根市	3,598	3,675	4,320	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	5,461	5,750	2.9		
		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	30,726	33,030	16.8		
	ホテル	バジェット型	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2,108	2,086	2,390	1.2		
			EN HOTEL Akita	秋田県秋田市	2,042	1,948	2,360	1.1		
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,280	1,189	1,660	0.7		
			スマイルホテル大阪天王寺	大阪府大阪市	1,260	1,249	1,910	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	1,021	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	1,004	1,820	0.6		
			EN HOTEL Ise	三重県伊勢市	1,800	2,027	1,960	1.0		
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	820	743	840	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（注5）	東京都台東区	3,720	3,730	4,310	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	4,186	4,210	2.2		
			スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市	3,800	3,732	3,840	2.1		
			スマイルホテル名古屋栄	愛知県名古屋	2,950	2,953	2,970	1.6		
			くれたけインプレミアム名古屋納屋橋	愛知県名古屋	2,470	2,601	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（注6）	愛知県名古屋	1,700	1,806	2,200	0.9		
ホテル呉竹荘広島大手町			広島県広島市	2,540	2,653	3,010	1.4			
ホテル小計（15物件）				32,643	32,935	37,710	18.1			
居住施設		フィール城北	静岡県浜松市	2,210	2,273	2,490	1.2			
コアアセット中計（41物件）				168,368	170,564	189,180	93.5			

アセットカテゴリー	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
グロースアセット	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	7,367	9,160	4.4
		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	1.3
		横浜大黒町整備工場（底地）	神奈川県横浜市	1,490	1,514	1,610	0.8
ポートフォリオ合計（44物件）				180,155	181,870	202,520	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」、「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) 現テナントのホテルブランドに合わせて、2026年1月21日付で「物件名称」を「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」から「KOKO HOTEL 上野駅前」に変更予定です。以下同じです。

(注6) 現テナントのホテルブランドに合わせて、2026年2月13日付で「物件名称」を「ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄」から「KOKO HOTEL 名古屋栄 South」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	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	737,591	1,099,266	22,205.78	22,205.78	100.0	
		川崎テックセンター	1988年2月22日	1,029,081	612,850	21,894.69	22,737.07	96.3	
		新宿イーストサイドスクエア	2012年3月26日	269,008	458,454	5,131.40	5,783.32	88.7	
		東京フロントテラス	1992年6月1日	276,929	477,498	9,029.70	9,703.87	93.1	
	オフィス	中規模	MIテラス名古屋伏見	1993年2月19日	325,852	394,659	11,644.94	11,644.94	100.0
			広島鯉城通りビル	1993年5月21日	87,318	90,088	3,611.85	3,611.85	100.0
			BizMiiX淀屋橋	2017年1月26日	67,887	14,375	711.06	1,005.20	70.7
			TCAビル	1994年2月10日	79,635	49,526	3,212.81	3,212.81	100.0
			愛媛ビル・広島	1991年7月29日	95,822	150,817	4,363.48	4,679.87	93.2
			MIテラス仙台広瀬通り	1991年7月29日	85,519	114,006	3,804.07	3,804.07	100.0
			MIテラス北上野	1992年5月21日	103,155	137,356	3,551.61	3,551.61	100.0
			MIテラス浜松	1990年12月11日	93,150	122,162	4,900.71	4,977.55	98.5
			MIテラス横浜西口	1990年4月13日	61,294	79,406	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	143,970	237,866	5,540.69	5,676.21	97.6
	MI府中テクニカルセンター	1991年3月25日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	8,540.47	8,540.47	100.0		
オフィス小計（15物件）				非開示 (注7)	非開示 (注7)	110,471.73	113,463.09	97.4	
商業 施設	都市型	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）	42,297	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	54,154	85,058	2,022.22	2,176.15	92.9	
		MIキューブ心齋橋	2002年4月16日	67,761	112,676	833.58	833.58	100.0	
		NPC富山駅前スクエア（底地）	—	非開示 (注7)	非開示 (注7)	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	
		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	
		WECARS岐南店（底地）	—	非開示 (注7)	非開示 (注7)	6,544.89	6,544.89	100.0	
商業施設小計（10物件）				824,890	842,379	142,011.58	142,165.51	99.9	
バジ エツ ト 型	ホテル	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	
		EN HOTEL Akita	2006年6月6日	非開示 (注7)	—	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	87,803	—	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	67,026	—	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	EN HOTEL Ise	1991年11月8日	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
		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	2018年4月2日	非開示 (注7)	非開示 (注7)	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	107,325	—	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	125,578	—	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	74,787	—	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7)	非開示 (注7)	3,818.74	3,818.74	100.0
		ホテルウイ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7)	非開示 (注7)	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7)	非開示 (注7)	4,401.26	4,401.26	100.0
	ホテル小計（15物件）				1,120,067	640,312	62,336.33	62,778.87
居住 施設	フィール城北	2001年2月9日	67,622	16,800	8,747.08	8,747.08	100.0	
コアアセット中計（41物件）				非開示 (注7)	非開示 (注7)	323,566.72	327,154.55	98.9
グロ ース アセ ット	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	100.0
		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（注10）	1986年3月26日（注11）	非開示 (注7)	—	—	—	—
ポートフォリオ合計（45物件）				5,925,563	6,107,238	359,159.02	362,746.85	99.0

(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、2025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す。

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

(注6) 「稼働率」は、2025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) 2025年10月17日に東京衛生学園専門学校を譲渡しています。

(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
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	895,355	163,000	325,500
	共用部照明設備LED化工事	自 2025年11月 至 2026年4月	55,635	—	—
	貸室整備工事	自 2026年1月 至 2026年4月	20,000	—	—
スマイルホテル那覇シティリ ゾート（沖縄県那覇市）	受水槽更新工事	自 2026年3月 至 2026年4月	57,705	—	—
	蓄電池更新工事	自 2026年4月 至 2026年4月	35,788	—	—
	給排水設備更新工事	自 2026年1月 至 2026年2月	27,859	—	—
ホテルサンルート新潟 (新潟県新潟市)	受変電設備更新工事	自 2025年11月 至 2025年11月	65,710	—	—
	屋上給湯配管更新工事	自 2025年12月 至 2025年12月	48,615	—	—
東京フロントテラス (東京都品川区)	貸室整備工事	自 2025年11月 至 2026年4月	57,655	—	—
	空調設備更新工事	自 2025年11月 至 2026年4月	44,649	—	—
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	中央監視設備更新工事	自 2025年11月 至 2026年4月	51,734	—	—
	共用部改修工事	自 2026年2月 至 2026年4月	25,867	—	—
TCAビル (大阪府大阪市)	外壁改修工事	自 2025年10月 至 2026年1月	64,719	—	—
MIテラス名古屋葵 (愛知県名古屋市)	機械式駐車場改修工事	自 2025年11月 至 2026年4月	26,974	—	—
	照明器具共用部LED化工事	自 2025年11月 至 2026年4月	21,000	—	—
MIテラス北上野 (東京都台東区)	外壁改修工事	自 2025年12月 至 2026年4月	35,458	—	—
スマイルホテル名古屋栄 (愛知県名古屋市)	外壁改修工事	自 2025年9月 至 2025年11月	34,242	770	770
MIテラス浜松 (静岡県浜松市)	立体駐車場改修工事	自 2025年11月 至 2025年12月	30,963	—	—
ツルミフーガ1 (神奈川県横浜市)	空調設備更新工事	自 2026年3月 至 2026年4月	30,588	—	—
MIテラス名古屋伏見 (愛知県名古屋市)	屋上防水工事	自 2026年3月 至 2026年3月	25,140	—	—
スマイルホテル京都烏丸五条 (京都府京都市)	外壁改修工事	自 2026年1月 至 2026年3月	22,254	—	—

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932,572千円であり、当期の費用に区分された修繕費151,648千円と合わせて、合計1,084,220千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)	非常用発電設備更新工事	自 2024年9月 至 2025年6月	309,500
	非常用発電設備整備工事	自 2025年10月 至 2025年10月	22,618
EN HOTEL Akita (秋田県秋田市)	リニューアル工事	自 2025年5月 至 2025年7月	101,918
	共用廊下外調機更新工事	自 2025年5月 至 2025年6月	42,783
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
	非常照明交換工事	自 2025年9月 至 2025年10月	20,728
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	40,075
MIテラス北上野 (東京都台東区)	外壁改修工事	自 2025年8月 至 2025年10月	40,030
その他	—	—	279,252
合計			932,572

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	737,591	1,029,081	269,008	276,929	325,852
賃貸事業収入	631,382	535,655	211,862	236,936	282,896
その他賃貸事業収入	106,208	493,426	57,146	39,992	42,956
②不動産賃貸事業費用合計	290,724	435,604	64,088	119,608	88,512
外注委託費	53,516	77,816	23,492	16,939	25,895
水道光熱費	118,160	238,126	17,929	34,795	29,847
公租公課	71,093	48,079	19,428	39,756	22,573
修繕費	5,187	26,878	822	5,583	5,175
その他賃貸事業費用	42,766	44,703	2,415	22,534	5,021
③NOI（①－②）	446,866	593,477	204,920	157,320	237,340
④減価償却費	81,617	167,952	39,093	42,985	28,598
⑤賃貸事業損益（③－④）	365,249	425,524	165,827	114,334	208,741
⑥資本的支出	70,334	356,971	14,424	45,474	11,990
⑦NCF（③－⑥）	376,532	236,505	190,495	111,846	225,350

（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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	87,318	67,887	79,635	95,822	85,519
賃貸事業収入	68,632	64,918	60,124	83,054	70,081
その他賃貸事業収入	18,685	2,968	19,510	12,767	15,437
②不動産賃貸事業費用合計	23,111	31,652	26,615	36,440	33,036
外注委託費	5,460	10,603	5,643	9,965	10,196
水道光熱費	9,421	2,575	11,187	8,221	7,860
公租公課	6,352	4,451	7,730	13,463	9,604
修繕費	852	1,569	1,133	2,028	4,287
その他賃貸事業費用	1,025	12,453	920	2,762	1,087
③NOI（①－②）	64,206	36,234	53,019	59,381	52,483
④減価償却費	9,853	13,112	10,011	16,357	6,870
⑤賃貸事業損益（③－④）	54,353	23,122	43,007	43,023	45,612
⑥資本的支出	-	542	1,819	5,755	1,100
⑦NCF（③－⑥）	64,206	35,691	51,200	53,626	51,383

（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	MI府中テクニカ ルセンター
運用日数	184	184	184	184	9
①不動産賃貸事業収益合計	103,155	93,150	61,294	143,970	非開示 (注)
賃貸事業収入	89,757	77,480	55,884	112,634	
その他賃貸事業収入	13,397	15,670	5,410	31,336	
②不動産賃貸事業費用合計	28,614	29,257	11,106	33,015	
外注委託費	7,705	9,146	4,599	13,826	
水道光熱費	7,960	8,908	4,837	12,501	
公租公課	6,906	5,604	-	8	
修繕費	4,749	4,254	991	3,046	
その他賃貸事業費用	1,293	1,344	678	3,631	
③NOI（①－②）	74,541	63,892	50,187	110,955	
④減価償却費	11,012	10,085	3,256	12,514	3,249
⑤賃貸事業損益（③－④）	63,528	53,807	46,931	98,440	4,496
⑥資本的支出	43,053	1,663	852	21,914	-
⑦NCF（③－⑥）	31,487	62,228	49,334	89,041	7,746

（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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	42,297	54,154	67,761	非開示 (注)
賃貸事業収入		37,680	45,727	62,947	
その他賃貸事業収入		4,617	8,426	4,814	
②不動産賃貸事業費用合計		8,328	36,613	12,949	
外注委託費		1,348	5,004	2,850	
水道光熱費		3,409	9,040	3,425	
公租公課		3,030	4,453	6,215	
修繕費		-	13,606	60	
その他賃貸事業費用		541	4,509	398	
③NOI（①－②）		53,863	33,968	17,540	
④減価償却費	2,701	960	7,621	977	-
⑤賃貸事業損益（③－④）	51,161	33,007	9,918	53,834	21,799
⑥資本的支出	1,159	-	420	-	-
⑦NCF（③－⑥）	52,703	33,968	17,120	54,811	21,799

(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	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	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	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）
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）	239,181	90,981	21,607	109,571	22,417
④減価償却費	46,044	-	-	23,816	-
⑤賃貸事業損益（③－④）	193,137	90,981	21,607	85,755	22,417
⑥資本的支出	1,575	-	-	11,735	-
⑦NCF（③－⑥）	237,606	90,981	21,607	97,836	22,417

（単位：千円）

物件名称	ホテルサンルート新潟	EN HOTEL Akita	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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	70,201	非開示 （注）	44,220	87,803	35,736
賃貸事業収入	70,200		44,220	87,803	35,736
その他賃貸事業収入	1		-	-	-
②不動産賃貸事業費用合計	20,164	非開示 （注）	7,812	6,946	5,290
外注委託費	1,563		-	600	-
水道光熱費	328		-	-	-
公租公課	4,232		7,083	3,890	4,553
修繕費	12,897		-	1,696	-
その他賃貸事業費用	1,142		728	759	737
③NOI（①－②）	50,037	91,906	36,407	80,857	30,445
④減価償却費	19,222	25,054	6,189	5,004	5,476
⑤賃貸事業損益（③－④）	30,815	66,852	30,218	75,852	24,969
⑥資本的支出	4,105	175,596	-	8,894	-
⑦NCF（③－⑥）	45,932	△83,689	36,407	71,962	30,445

（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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	67,026	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	107,325
賃貸事業収入	67,017				107,325
その他賃貸事業収入	9				-
②不動産賃貸事業費用合計	8,030	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	22,131
外注委託費	605				898
水道光熱費	-				-
公租公課	4,066				7,038
修繕費	1,013				12,347
その他賃貸事業費用	2,344				1,847
③NOI（①－②）	58,995	54,478	19,668	78,510	85,193
④減価償却費	4,301	13,893	9,054	10,251	16,414
⑤賃貸事業損益（③－④）	54,694	40,585	10,613	68,259	68,779
⑥資本的支出	1,169	19,207	4,133	-	106,244
⑦NCF（③－⑥）	57,826	35,270	15,534	78,510	△21,050

（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	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	125,578	74,787	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	125,578	74,787			
その他賃貸事業収入	-	-			
②不動産賃貸事業費用合計	7,926	8,954	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費	600	600			
水道光熱費	-	-			
公租公課	6,089	5,419			
修繕費	440	2,385			
その他賃貸事業費用	797	549			
③NOI（①－②）	117,651	65,833	60,073	47,420	69,898
④減価償却費	8,245	8,551	7,798	5,810	13,167
⑤賃貸事業損益（③－④）	109,405	57,281	52,274	41,610	56,730
⑥資本的支出	255	20,134	-	-	-
⑦NCF（③－⑥）	117,396	45,699	60,073	47,420	69,898

（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	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)	東京衛生学園 専門学校 (注1)
運用日数	184	184	184	184	169
①不動産賃貸事業収益合計	67,622	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸事業収入	66,049				
その他賃貸事業収入	1,572				
②不動産賃貸事業費用合計	9,655				
外注委託費	900				
水道光熱費	-				
公租公課	5,301				
修繕費	1,736				
その他賃貸事業費用	1,717				
③NOI (①-②)	57,967	218,383	57,747	28,979	99,605
④減価償却費	9,180	50,499	-	-	15,444
⑤賃貸事業損益 (③-④)	48,786	167,884	57,747	28,979	84,161
⑥資本的支出	-	2,046	-	-	-
⑦NCF (③-⑥)	57,967	216,337	57,747	28,979	99,605

(注1) 東京衛生学園専門学校は、2025年10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	23.8	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	7.9	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	4.6	2040年12月31日	事業用定期借地権
三井物産サブプライチェーン・ソリューションズ株式会社	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
The Court株式会社	EN HOTEL Akita	11,538.67	3.2	2040年6月30日	定期建物賃貸借
	EN HOTEL Ise			2037年12月26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	2.4	2028年3月31日	普通建物賃貸借
国際航業株式会社	MI府中テクニカルセンター	8,540.47	2.4	2028年10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

(注1) 「総賃貸面積」は、2025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、2025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。