

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 29-投法人1-1
【提出書類】 発行登録追補書類
【提出先】 関東財務局長
【提出日】 2018年7月19日
【発行者名】 投資法人みらい
【代表者の役職氏名】 執行役員 菅沼 通夫
【本店の所在の場所】 東京都千代田区西神田三丁目2番1号
【事務連絡者氏名】 三井物産・イデラパートナーズ株式会社
取締役CFO兼業務部長 上野 貴司
【電話番号】 03-6632-5950
【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 投資法人みらい
【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）
【今回の募集金額】 第1回無担保投資法人債 10億円
【発行登録書の内容】
（1）**【提出日】** 2017年12月27日
（2）**【効力発生日】** 2018年1月10日
（3）**【有効期限】** 2020年1月9日
（4）**【発行登録番号】** 29-投法人1
（5）**【発行予定額又は発行残高の上限】** 発行予定額 100,000百万円
【これまでの募集実績】
(発行予定額を記載した場合)

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
—	—	—	—	—
実績合計額（円）		なし (なし)	減額総額（円）	なし

(注) 実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

【残額】（発行予定額－実績合計額－減額総額） 100,000百万円
(100,000百万円)

(注) 残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出していません。

(発行残高の上限を記載した場合)

該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限－実績合計額＋償還総額－減額総額） -円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

(1) 【銘柄】

投資法人みらい第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「本投資法人債」といいます。）

(2) 【投資法人債券の形態等】

① 社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用

本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する同法第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する同法第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。ただし、社債等振替法第115条で準用する同法第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）は投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券の形式は、無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

② 信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からA+の信用格付を2018年7月19日付で取得しています。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものであります。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度についてのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものでありますが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ

(<https://www.jcr.co.jp/>)の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」(<https://www.jcr.co.jp/release/>)に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

JCR：電話番号 03-3544-7013

(3) 【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、振替投資法人債の総額は金10億円です。

(4) 【各投資法人債の金額】

金1億円

(5) 【発行価額の総額】

金10億円

(6) 【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

(7) 【利率】

年0.640パーセント

(8) 【利払日及び利息支払の方法】

- ① 本投資法人債の利息は、払込期日の翌日（この日を含みます。）から別記「(9)償還期限及び償還の方法①」記載の償還期日（この日を含みます。）までこれをつけ、2018年10月31日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年4月及び10月の各末日にその日までの前半か年分を支払います（以下、これらの支払期日を「利払期日」といいます。）。
- ② 利払期日が銀行休業日にあたる場合は、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。かかる繰り上げにより、利息の減額は行われません。
- ③ 半か年に満たない利息を計算するときは、その半か年の日割をもってこれを計算します。
- ④ 償還期日後は利息はつけません。ただし、本投資法人が、償還期日に本投資法人債の投資法人債要項に従った償還を怠ったときは、当該元金について、償還期日の翌日（この日を含みます。）から償還が実際に行われる日（この日を含みます。）までの期間につき、別記「(7)利率」に定める利率による遅延損害金を支払います。

(9) 【償還期限及び償還の方法】

- ① 本投資法人債の元金は、2028年7月26日（以下「償還期日」といいます。）にその総額を償還します。
- ② 本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。
- ③ 償還期日が銀行休業日にあたる場合は、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。かかる繰り上げにより、利息の減額は行われません。
- ④ 本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

(10) 【募集の方法】

一般募集

(11) 【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。

申込証拠金には利息をつけません。

(12) 【申込期間】

2018年7月19日

(13) 【申込取扱場所】

別記「(16)引受け等の概要」記載の各引受人の本店及び国内各支店

(14) 【払込期日】

2018年7月26日

(15) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(16) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	300	1 引受人は、本投資法人債の全額につき共同して買取引受を行います。 2 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金45銭とします。
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	300	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	200	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	200	
計	—	1,000	—

(17) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(18) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(19) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 2016年1月6日

登録番号 関東財務局長第111号

(20) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額1,000百万円から発行諸費用の概算額12百万円を控除した差引手取概算額987百万円は、2018年8月1日に、2018年9月1日に返済期限が到来する短期借入金1,000百万円の返済資金（期日前弁済）の一部に充当する予定です。

(21) 【その他】

1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

- (1) 本投資法人は、三井住友信託銀行株式会社を財務代理人（別記「(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程に基づく発行代理人及び支払代理人の地位を含みます。）として、別に定める財務代理契約証書に基づき、本投資法人債の発行代理人及び支払代理人としての事務その他本投資法人債に係る事務の取扱いを委託します。
- (2) 財務代理人は、本投資法人債に関して、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。
- (3) 財務代理人を変更する場合には本投資法人は別記「(21)その他 7. 投資法人債権者に対する公告の方法」に定める方法により公告します。

2. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債に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。）第139条の8ただし書に基づき、投資法人債管理者は設置されておらず、本投資法人債権者は本投資法人債を自ら管理し、又は、債権の実現を保全するために必要な行為を行います。

3. 担保・保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

4. 財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で今後発行する他の無担保投資法人債（下記第(2)号で定義する担保付換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために、本投資法人の資産に担保権を設定する場合には、本投資法人債のために投信法及び担保付社債信託法（明治38年法律第52号、その後の改正を含みます。以下「担保付社債信託法」といいます。）に基づき、当該資産の上に同順位の担保権を設定します。

(2) その他の特約

本投資法人債には担保切換条項等その他の財務上の特約は付されていません。担保切換条項とは、純資産額維持条項等、本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するため担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

5. 担保権設定の手続

本投資法人が別記「(21)その他 4. 財務上の特約 (1)担保提供制限」により本投資法人債のために担保権を設定する場合、本投資法人は、直ちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告します。

6. 期限の利益喪失に関する特約

(1) 本投資法人は、次に掲げる事由が発生した場合には、本投資法人債権者からの書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、本投資法人債全額について期限の利益を喪失します。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、その限りではありません。

- ① 本投資法人が別記「(9)償還期限及び償還の方法」の規定に違反し、5銀行営業日を経過してもその履行ができないとき。
- ② 本投資法人が別記「(8)利払日及び利息支払の方法」の規定に違反し、10銀行営業日を経過してもその履行ができないとき。
- ③ 本投資法人が別記「(21)その他 4. 財務上の特約 (1)担保提供制限」の規定に違反したとき。
- ④ 本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債（当該投資法人債の元金金の返済及び附帯費用の支払原資が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に契約されている投資法人債を除きます。）について債務不履行を理由として期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。
- ⑤ 本投資法人が投資法人債を除く借入金債務（債務の支払が、当該債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その支払の引当てが借入人である本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付された借入金債務を除きます。）について債務不履行を理由として期限の利益を喪失したとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務（当該保証債務の履行が、当該保証債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その保証債務の履行の引当てが保証人である本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付された保証債務を除きます。）について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、当該債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後）が10億円を超えない場合は、この限りではありません。

(2) 本投資法人は、次に掲げる事由が発生した場合には本投資法人債全額について、何らの手続を要することなく、当然に期限の利益を喪失します。

- ① 本投資法人が自らについて破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の申立てをし、又は解散（合併の場合を除きます。）の決議を行ったとき。
- ② 本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。
- ③ 本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。
- ④ 本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒を図ることができなかつたとき。

(3) 期限の利益を喪失した本投資法人債の元金金は、直ちに支払われるものとし、直前の利払期日の翌日（この日を含みます。）から期限の利益喪失日（この日を含みます。）まで別記「(7) 利率」に定める利率による経過利息を付すものとします。ただし、期限の利益喪失日に償還及び経過利息の支払を怠ったときは、当該元金及び経過利息について、期限の利益喪失日の翌日（この日を含みます。）から当該元金及び経過利息の支払が実際に行われる日（この日を含みます。）までの期間につき、別記「(7) 利率」に定める利率による遅延損害金を支払います。

(4) 本投資法人債が前記第(1)号及び第(2)号に従い期限の利益を喪失した場合には、本投資法人は直ちにその旨を別記「(21)その他 7. 投資法人債権者に対する公告の方法」の規定に従い公告します。

7. 投資法人債権者に対する公告の方法

(1) 本投資法人債に関し、本投資法人債権者に対し公告を行う場合は、法令に別段の定めがあるときを除き、本投資法人規約所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市で発行する各1種以上の新聞紙（重複するものがあるときは、これを省略することができる。）にこれを掲載する。

(2) 本投資法人が規約の変更により、公告の方法を電子公告とした場合は、法令に別段の定めがあるときを除き、電子公告の方法によりこれを行うものとします。ただし、電子公告の方法によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、本投資法人規約所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市で発行する各1種以上の新聞紙（重複するものがあるときは、これを省略することができる。）にこれを掲載する。

(3) 前記第(1)号及び第(2)号に基づく公告の費用は本投資法人の負担とします。

8. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の謄本を備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

9. 投資法人債要項の変更

- (1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（ただし、別記「(21)その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人 (1)」、別記「(21)その他 11. 一般事務受託者」、別記「(21)その他 12. 資産運用会社」及び別記「(21)その他 13. 資産保管会社」を除きます。）の変更は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議にかかる裁判所の認可を必要とします。
- (2) 裁判所の認可を受けた前記第(1)号の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとし、

10. 投資法人債権者集会に関する事項

- (1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の7で準用する会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第681条第1号に定める種類をいいます。）の投資法人債（以下「本種類の投資法人債」と総称します。）の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに本種類の投資法人債の投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。
- (2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は東京都においてこれを行います。
- (3) 本種類の投資法人債総額（償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額の合計額はこれに算入しません。）の10分の1以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人に対し、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して本種類の投資法人債の投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

11. 一般事務受託者

(1) 本投資法人債に関する一般事務受託者

- ① 本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第1号関係）

SMB C日興証券株式会社

みずほ証券株式会社

大和証券株式会社

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

- ② 別記「(21)その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第117条第3号及び第6号関係）

三井住友信託銀行株式会社

なお、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）

第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。

- ③ 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号関係）

三井住友信託銀行株式会社

(2) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第117条第2号乃至第6号関係）

みずほ信託銀行株式会社

税理士法人平成会計社

三井住友信託銀行株式会社

12. 資産運用会社

三井物産・イデラパートナーズ株式会社

13. 資産保管会社

三井住友信託銀行株式会社

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第3期（自 2017年5月1日 至 2017年10月31日） 2018年1月31日関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2018年1月31日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本発行登録追補書類提出日である2018年7月19日（以下「本書の日付」といいます。）までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

1 新投資口の発行

本投資法人は、2018年5月8日及び2018年5月16日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2018年5月23日に、第三者割当による新投資口の発行については2018年6月12日に払込みが完了し、以下の条件にて発行しました。この結果、出資総額は59,656,493千円、発行済投資口の総口数は339,210口となっています。

(1) 公募による新投資口の発行（一般募集）

発行口数 : 43,300口
発行価格 : 1口当たり176,962円
発行価格の総額 : 7,662,454,600円
発行価額 : 1口当たり170,791円
発行価額の総額 : 7,395,250,300円
払込期日 : 2018年5月23日

(2) 第三者割当による新投資口の発行

発行口数 : 2,160口
発行価額 : 1口当たり170,791円
発行価額の総額 : 368,908,560円
払込期日 : 2018年6月12日
割当先 : 野村證券株式会社

(3) 調達資金の用途

一般募集による新投資口発行の手取金は、「MIテラス名古屋伏見」の取得資金の一部に充当しました。第三者割当による新投資口発行の手取金については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当します。

2 資産の取得及び譲渡

(1) 資産の取得完了について

本投資法人は、2018年2月28日付で、以下の資産の取得を完了しました。

物件名称	日宝本町ビル
資産の種類	信託受益権
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区南本町二丁目4番6号
契約締結日	2018年2月15日
取得日	2018年2月28日
取得先	非開示（注1）
取得価格	1,465百万円（注2）

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

(注2) 「取得価格」には、取得資産に関し、売買契約書に記載された取得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。

(2) 資産の取得について

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本書の日付現在までの間に、以下の新たな資産の取得を行いました。

物件名称	伊勢シティホテルアネックス
資産の種類	信託受益権
所在地（住居表示）	三重県伊勢市吹上二丁目5番11号
契約締結日	2018年2月26日（注1）
取得日	2018年3月1日
取得先	株式会社リーガル不動産
取得価格	1,800百万円（注2）

(注1) 「契約締結日」には、取得資産に関し、当初買主である株式会社イデラ キャピタルマネジメント（以下「イデラ キャピタル」といいます。）との間で締結された契約上の地位の譲渡に係る合意書の締結日を記載しています。

(注2) 「取得価格」には、取得資産に関し、売主とイデラ キャピタルとの間の売買契約書に記載された取得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、百万円未満は切り捨てて記載しています。

物件名称	コンフォートホテル北上
資産の種類	信託受益権
所在地（住居表示）	（ホテル）岩手県北上市川岸一丁目2番1号 （店舗）岩手県北上市川岸一丁目2番8号
契約締結日	2018年2月26日（注1）
取得日	2018年3月1日
取得先	株式会社リーガル不動産
取得価格	820百万円（注2）

(注1) 「契約締結日」には、取得資産に関し、当初買主であるイデラ キャピタルとの間で締結された契約上の地位の譲渡に係る合意書の締結日を記載しています。

(注2) 「取得価格」には、取得資産に関し、売主とイデラ キャピタルとの間の売買契約書に記載された取得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、百万円未満は切り捨てて記載しています。

物件名称	コンフォートホテル長野
資産の種類	信託受益権
所在地（住居表示）	長野県長野市南千歳一丁目12番4号
契約締結日	2018年2月26日（注1）
取得日	2018年3月1日
取得先	株式会社リーガル不動産
取得価格	580百万円（注2）

(注1) 「契約締結日」には、取得資産に関し、当初買主であるイデラ キャピタルとの間で締結された契約上の地位の譲渡に係る合意書の締結日を記載しています。

(注2) 「取得価格」には、取得資産に関し、売主とイデラ キャピタルとの間の売買契約書に記載された取得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、百万円未満は切り捨てて記載しています。

物件名称	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
資産の種類	信託受益権
所在地（住居表示）	東京都台東区東上野二丁目18番4号
契約締結日	2018年5月8日（注1）
取得日	2018年5月15日
取得先	株式会社グローバル・エルシード
取得価格	3,720百万円（注2）

(注1) 「契約締結日」には、当初買主であるイデラ キャピタルとの間の契約上の地位の譲渡に係る合意書の締結日を記載しています。

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

物件名称	MIテラス名古屋伏見
資産の種類	信託受益権
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区錦一丁目10番1号
契約締結日	2018年5月8日
取得日	2018年6月1日
取得先	合同会社伏見ファースト
取得価格	8,886百万円（注）

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

(3) 資産の譲渡完了について

本投資法人は、2018年2月28日付で、以下の資産の譲渡を完了しました。

物件名称	品川シーサイドパークタワー（準共有持分36.6%）（注1）（注2）
資産の種類	信託受益権（準共有持分36.6%）
所在地（住居表示）	東京都品川区東品川四丁目12番4号
契約締結日	2017年10月26日
譲渡日	2018年2月28日
譲渡先	三井物産プライベート投資法人
譲渡価格	12,004百万円（注3）

（注1）本投資法人は、譲渡資産を単独で保有していたことから、譲渡資産（準共有持分36.6%）を譲渡した後も同物件の準共有持分63.4%を保有しています。

（注2）信託受益者を契約当事者とする譲渡資産の信託受益権の準共有者間の協定書により、準共有持分を譲渡するときは、あらかじめ他の準共有者との間で優先的に譲渡交渉を行うこと、また、譲渡交渉が調わず第三者へ譲渡する旨合意したときにも、他の準共有者は当該第三者と合意した条件と同等以上の条件で買い取ることが可能となる旨合意しています。

（注3）譲渡資産に関し、売買契約書に記載された譲渡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譲渡に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

3 資産運用会社における重要な使用人の異動

本資産運用会社において、以下のとおり重要な使用人の異動がありました。重要な使用人の異動の概要は以下のとおりです。

役職名	新	旧
コンプライアンス・オフィサー 兼内部監査室長	鎌田 博 (2018年6月1日就任)	坂本 慎 (2018年5月31日退任)

4 資金の借入れ状況

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本書の日付現在までの間に、一定の借入れ等を行っており、下表は、本書の日付現在における本投資法人の借入れ及び投資法人債に係る債務（以下「有利子負債」といいます。）の概要です。

	（単位：百万円）		
	2017年10月31日時点	本書の日付現在	増減
短期借入金（注1）	10,000	1,000	△9,000
長期借入金（注2）	54,000	61,500	+7,500
借入金合計	64,000	62,500	△1,500
投資法人債	—	—	—
借入金及び投資法人債の合計	64,000	62,500	△1,500
その他の有利子負債	—	—	—
有利子負債合計	64,000	62,500	△1,500

（注1）短期借入金とは借入日から返済期日までが1年以内の借入れをいいます。

（注2）長期借入金とは借入日から返済期日までが1年超の借入れをいい、1年以内に返済予定の長期借入金も含まれます。

5 発行体格付の取得について

本投資法人は、2018年3月23日付で、新たな発行体格付（注）を取得しました。取得した発行体格付の概要は以下のとおりです。

格付機関	格付対象	格付	見通し
株式会社格付投資情報センター	発行体格付	A	安定的

（注）当該格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資法人債に付された格付ではありません。

6 投資リスク

以下の内容は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／3 投資リスク」に記載された投資リスクに関する記述のうち、参照有価証券報告書提出日以降、本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加があった箇所を記載しています。なお、変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

以下において、本投資口及び本投資法人の発行する投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口及び本投資法人債への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

<中略>

(1) リスク要因

<中略>

⑨ その他

<中略>

(二) 投資主優待制度に関するリスク

<中略>

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

(イ) 換金性・流動性に関するリスク

<中略>

これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口の譲渡ができなくなる場合があります。また、本投資法人債には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。そのため、希望する時期や価格で売却することができず、その償還期限前に換金することが困難となる可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

<中略>

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

<中略>

(ハ) スポンサーグループ等への依存、利益相反に関するリスク

<中略>

スポンサーは、スポンサー自ら（イデラ キャピタルにおいては、イデラ グループ企業を含みます。）又はグループSPC（三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルが出資し若しくは同社（三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合は、その子会社）がアセットマネジメント業務を受託しているいわゆる特別目的会社（Limited Partnership、投資事業有限責任組合などの法人格のないエンティティを含みますが、投資法人は含みません。）をいいます。以下同じです。））は、スポンサー・サポート契約に従って、対象不動産の売却を検討することとなった場合、及び本資産運用会社から要請があった場合、本投資法人及び本資産運用会社に対し、一定の場合を除き、当該不動産等に係る情報を遅滞なく提供するものとされており、また、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、同社（三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合はグループSPCを含み、イデラ キャピタルの場合は、イデラ グループ企業及びグループSPCを含みます。）は、一定の条件のもと、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合はグループSPC、イデラ キャピタルの場合は、イデラ グループ企業及びグループSPC、本投資法人及び本資産運用会社の双方に対し、同じ内容にて速やかにかかる情報を通知するよう努めるものとされていますが、必ずしも本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。

<中略>

さらに、三井物産グループ並びにイデラ キャピタル及びその株主は、自ら又はその運用するファンドを通じた不動産投資活動やプロパティ・マネジメント業務等を行うなど、様々な形で本投資法人の運用資産と競合する

不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と三井物産グループ並びにイデラ キャピタル及びその株主が、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。その他、本投資法人は、資産運用活動全般を通じて、三井物産グループ及びイデラ グループ企業を含む利害関係者との間で事業及び取引機会（グループSPCとの物件の共有又は準共有の機会を含みます。）を提供される可能性又はそれを提供する可能性があります。これらの場合、利害関係者が、本投資法人の投資家の利益に反する行為を行わないよう、本投資法人は、投資家の利益を害することがないよう適切と考えられる体制を整備しています。しかし、これらの体制が有効に機能しないことがあった場合には、本投資法人の投資家の利益に反する取引が行われ、投資家に損害が発生する可能性があります。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「（２）リスクに対する管理体制」をご参照ください。

<中略>

⑨ その他

<中略>

（二）投資主優待制度に関するリスク

本投資法人は、現在の法令、税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定等を踏まえたテナントとの合意を前提に、投資主優待制度を導入しています。したがって、これらの前提条件に変更がある場合、投資主の同意なく、また事前の予告なしに、本投資主優待制度の内容等が変更され、又は実施が停止される場合があります。

<後略>

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

投資法人みらい 本店

（東京都千代田区西神田三丁目2番1号）

株式会社東京証券取引所

（東京都中央区日本橋兜町2番1号）