

2017年4月期 決算短信 (REIT)

2017年6月14日

不動産投資信託証券発行者名 投資法人みらい 上場取引所 東
 コード番号 3476 U R L http://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 (氏名) 上野 貴司
 TEL 03-6632-5950

有価証券報告書提出予定日 2017年7月28日 分配金支払開始予定日 2017年7月5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. 2017年4月期の運用、資産の状況 (2016年11月1日～2017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	%
2017年4月期	2,395	—	1,279	—	1,037	—	1,036	—
2016年10月期	—	—	△14	—	△78	—	△78	—

	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	%	%	%
2017年4月期	4,656	3.9	1.9	43.3
2016年10月期	△104,501	△70.7	△67.7	—

(注1) 本投資法人における2017年4月期の計算期間は2016年11月1日から2017年4月30日までの181日間ですが、実質的な資産運用期間は2016年12月16日から2017年4月30日までの136日間です。

(注2) 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 (2017年4月期 222,523口、2016年10月期 750口) で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である2016年12月16日を期首とみなして、日数による加重平均投資口数 (293,750口) により算出した2017年4月期の1口当たり当期純利益は3,527円です。

(注3) 営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、2016年10月期は第1期であるため該当はありません。

(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	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含む)	分配金総額 (利益超過分 配金を含む)	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円		
2017年4月期	2,524	741	736	216	3,260	957	71.5	1.8
2016年10月期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注1) 2017年4月期の1口当たり利益超過分配金736円のうち、一時差異等調整引当額は736円です。税法上の出資等減少分配はありません。

(注2) 2017年4月期の分配金総額 (利益超過分配金を含む) は、当期末の純資産から出資総額を控除して算定した分配金 (利益超過分配金は含まない) 及び繰延ヘッジ損失に相当する額として算定した一時差異等調整引当額に係る分配金 (利益超過分配金) を合計した金額になります。

(注3) 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

なお、2017年4月期の配当性向を、配当性向=分配金総額 (利益超過分配金を含む) ÷ 当期純利益×100で算出すると92.4%になります。

(注4) 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
2017年4月期	108,422	52,633	48.5	179,179
2016年10月期	80	71	88.6	95,499

(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
2017年4月期	109	△99,080	102,615	3,710
2016年10月期	△69	△13	150	67

2. 2017年10月期の運用状況の予想（2017年5月1日～2017年10月31日）及び2018年4月期の運用状況の予想（2017年11月1日～2018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	%		
2017年10月期	3,397	41.8	1,641	28.2	1,499	44.5	1,498	44.6	5,100	円
2018年4月期	3,341	△1.6	1,645	0.3	1,499	△0.0	1,497	△0.0	5,100	円

(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)

2017年10月期：予想期末発行済投資口の総口数 293,750口 1口当たり予想当期純利益 5,100円

2018年4月期：予想期末発行済投資口の総口数 293,750口 1口当たり予想当期純利益 5,100円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数 (自己投資口を含む)

2017年4月期	293,750口	2016年10月期	750口
2017年4月期	一口	2016年10月期	一口

② 期末自己投資口数

(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、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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5ページ「2017年10月期及び2018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

1. 投資法人の関係法人の概況

最近の有価証券報告書(2017年1月30日提出。)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2017年1月30日提出。)における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 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。)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293,750口、保有物件は15物件(取得価格合計100,747百万円)となっています。

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

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

B. 運用環境と運用実績

当期の世界経済は、米国・中国の寄与により、実質GDP成長率が前年比年率3%程度を維持しており、米国大統領選挙で誕生したトランプ政権の大規模減税・インフラ投資がさらなる成長に寄与するとの期待が高まっています。世界経済の持ち直しは、わが国輸出産業にとって追い風となり、日本経済を巡る環境は好転していると考えられ、輸出と民間設備投資を柱として緩やかな景気回復が継続すると見込まれます。

オフィス賃貸市場においては、上記のように活発な企業活動を背景に根強い拡張ニーズが観測されており、小幅ながらも空室率の低下・賃料水準の上昇傾向が続いています。商業施設市場では、2016年の全国消費者物価指数が前年比0.3%の微減となった一方で、足元の小売業販売額(経済産業省公表)は微増しており、持ち直しの傾向がみられます。ホテル市場は、堅調なビジネス需要に加えて、2016年の訪日外国人客数が2,400万人(政府推計)を突破するなど、インバウンド需要の拡大も継続する見通しです。

一方、トランプ政権の政策が米国において金利上昇圧力を招き、その影響が米国外へと波及した結果、わが国の長期金利も2016年11月中旬にマイナス金利の状態から脱却しました。金利高は、金融費用の増大により業績悪化の要因となる他、本投資法人が発行する投資口のような利回り金融商品にとってはマイナス要素となりうるため、東証REIT指数はやや調整局面にあります。

このような環境の下、本投資法人は、2016年12月16日にオフィス4物件、商業施設4物件及びホテル7物件の計15物件(取得価格合計100,747百万円)を取得して運用を開始しました。当期末現在における運用資産は15物件、取得価格の合計は100,747百万円、総賃貸可能面積は133,406.27㎡、稼働率は98.9%となりました。

C. 資金調達の概要

本投資法人は、2016年12月に公募による投資口の追加発行(293,000口)を行い、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(銘柄コード 3476)しました。この結果、当期末時点における出資総額は51,892百万円、発行済投資口の総口数は293,750口となっています。

また、不動産信託受益権15物件の取得資金及び関連費用に充当するため、2016年12月16日付で短期借入金9,000百万円及び長期借入金42,000百万円の合計51,000百万円の資金の借入れを行いました。さらに、2017年4月28日付で長期借入金2,000百万円を新規に借入れ、同日に同額の短期借入金を返済しています。この結果、当期末時点の借入金残高は51,000百万円(うち、44,000百万円は長期借入金)となりました。

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2,395百万円、営業利益1,279百万円、経常利益1,037百万円、当期純利益1,036百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に基づき、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である741,425,000円を分配することとしました。また、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失216,326,374円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される216,200,000円を、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)に係る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口当たりの分配金(利益超過分配金を含みます。)は3,260円となりました。

②次期の見通し

A. 今後のポートフォリオ運用環境

今後のオフィスビル賃貸市場について、東京エリアは2018年以降に大量供給が見込まれることから需給悪化を懸念する声がある一方で、建築単価の高騰を受けて新規供給は賃料価格帯の高い都心3区に集中しており、賃料価格帯が相対的にリーズナブルなサブマーケットエリアとは異なる需給環境にあると認識しています。本投資法人が主要物件を保有している東品川・東新宿・川崎エリアは、新規供給の影響が少ない地域であり、周辺に所在する競合物件の稼働状況も良好であり、スペックやアクセス性も優れていることから、稼働率・賃料水準は堅調に推移するものと予測しています。また、本投資法人が保有する商業施設及びホテルに関しては、大半が長期固定契約に基づく賃貸を行っており、今後も安定したキャッシュフローが期待されます。

本投資法人の有利子負債調達は、長期固定が大半を占めており、金利変動が業績に与える影響は軽微と認識しています。2017年中に返済期限を迎える短期借入金についても、借り換えによる長期固定化・一部返済を検討しており、引き続き健全な財務運営を継続する見通しです。

B. 対処すべき課題と今後の運用方針

本投資法人は、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、成長軌道への回帰に向けた経営努力の目標として、「中期経営計画 Repower 2020」を策定しました。2020年4月を達成期限として設定し、ポートフォリオのリスク分散度を高めてキャッシュフローの安定性を更に向上させると共に、ポートフォリオの収益性を高める施策を実行していく方針です。投資アロケーションのシフトによりポートフォリオ全体の収益性を改善していく他、低コストで調達可能な有利子負債を有効活用して1口当たり分配金の向上を目指します。また、大型優良物件への投資に際しては、三井物産グループ(注)が組成を検討している私募REITとの共同取得・物件共有を戦略的に重要な選択肢と考え、競合他社との差別化を図り、特定物件・テナントへの集中リスクを抑えた物件取得を可能にするオプションとして、その活用を図る方針です。

(注)「三井物産グループ」とは、三井物産株式会社(本社所在地：東京都千代田区、以下「三井物産」といいます。)及び三井物産の連結子会社及び持分法適用会社により構成される企業集団をいいます。

③決算後に生じた事実

該当事項はありません。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2017年1月30日提出。)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2017年10月期及び2018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"> 2017年10月期：2017年5月1日～2017年10月31日(184日) 2018年4月期：2017年11月1日～2018年4月30日(181日) 																					
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本書の日付現在保有する15物件の不動産信託受益権(以下「保有資産」といいます。)に現在建築中のmiumi神戸(土地)上の建物(取得予定価格400百万円)を追加取得し、2018年4月期までその他の運用資産の異動(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293,750口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は51,000百万円であり、2017年10月期中に保有資産の取得資金及びその他各種支払いに伴う消費税還付金等を原資として短期借入金2,000百万円を返済し、miumi神戸(土地)上の建物取得資金に充当するため500百万円の新規借入を実行することを想定しています。有利子負債総額は、2017年10月期末に49,500百万円、2018年4月期末に49,500百万円になることを前提としています。 2017年10月期末のLTVは46%程度、2018年4月期末のLTVは46%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$ 																					
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、本書の日付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等(空室率及び賃料水準等)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、過去の実績値等を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。 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>2017年10月期</th> <th>2018年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>205百万円</td> <td>203百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>373百万円</td> <td>365百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>249百万円</td> <td>241百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>100百万円</td> <td>55百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>106百万円</td> <td>116百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>356百万円</td> <td>364百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> その他営業費用(資産運用報酬、一般事務手数料等)として、2017年10月期に363百万円、2018年4月期に347百万円を見込んでいます。 		2017年10月期	2018年4月期	外注委託費：	205百万円	203百万円	水道光熱費：	373百万円	365百万円	公租公課：	249百万円	241百万円	修繕費：	100百万円	55百万円	その他賃貸事業費用：	106百万円	116百万円	減価償却費：	356百万円	364百万円
	2017年10月期	2018年4月期																				
外注委託費：	205百万円	203百万円																				
水道光熱費：	373百万円	365百万円																				
公租公課：	249百万円	241百万円																				
修繕費：	100百万円	55百万円																				
その他賃貸事業費用：	106百万円	116百万円																				
減価償却費：	356百万円	364百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、2017年10月期に142百万円、2018年4月期に146百万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。 2017年10月期及び2018年4月期において、継続してデリバティブ取引(金利スワップ)を行う前提ですが、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)である繰延ヘッジ損失を2017年4月期と同額の216百万円と見込んでおり、純資産控除項目の変動による1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)への影響がない前提で算出しています。 																					
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 2017年10月期及び2018年4月期において、上述のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に変動が生じない前提であり、利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額に係るものについては現時点において行う予定はありません。 利益超過分配のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、現時点では行う予定はありません。 																					
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 																					

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2016年10月31日)	当期 (2017年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	67,364	2,149,050
信託現金及び信託預金	-	1,768,721
営業未収入金	-	77,065
前払費用	-	61,240
繰延税金資産	-	26
未収消費税等	-	1,794,514
その他	0	128
流動資産合計	67,364	5,850,747
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	-	22,008,596
減価償却累計額	-	△286,271
信託建物(純額)	-	21,722,324
信託構築物	-	98,019
減価償却累計額	-	△3,275
信託構築物(純額)	-	94,744
信託機械及び装置	-	130,465
減価償却累計額	-	△4,224
信託機械及び装置(純額)	-	126,241
信託工具、器具及び備品	-	1,276
減価償却累計額	-	△39
信託工具、器具及び備品(純額)	-	1,237
信託土地	-	80,325,654
有形固定資産合計	-	102,270,202
無形固定資産		
ソフトウェア	-	2,935
その他	3,444	-
無形固定資産合計	3,444	2,935
投資その他の資産		
長期前払費用	-	278,083
差入保証金	10,000	10,000
その他	-	10,510
投資その他の資産合計	10,000	298,593
固定資産合計	13,444	102,571,732
資産合計	80,808	108,422,479

(単位:千円)

	前期 (2016年10月31日)	当期 (2017年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	-	196,438
短期借入金	-	7,000,000
未払金	8,615	233,610
未払費用	-	1,927
未払法人税等	241	1,142
前受金	-	440,407
預り金	327	12,759
流動負債合計	9,184	7,886,285
固定負債		
長期借入金	-	44,000,000
信託預り敷金及び保証金	-	3,685,975
デリバティブ債務	-	216,326
固定負債合計	-	47,902,302
負債合計	9,184	55,788,588
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	150,000	51,892,335
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	△78,375	957,882
剰余金合計	△78,375	957,882
投資主資本合計	71,624	52,850,217
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	-	△216,326
評価・換算差額等合計	-	△216,326
純資産合計	※1 71,624	※1 52,633,891
負債純資産合計	80,808	108,422,479

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2015年12月4日 至 2016年10月31日		自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	-		※1 1,948,569	
その他賃貸事業収入	-		※1 446,629	
営業収益合計	-		2,395,198	
営業費用				
賃貸事業費用	-		※1 877,777	
資産運用報酬	-		198,717	
資産保管手数料	1,080		2,700	
一般事務委託手数料	4,952		7,784	
役員報酬	5,750		3,000	
その他営業費用	2,761		25,265	
営業費用合計	14,544		1,115,244	
営業利益又は営業損失(△)	△14,544		1,279,954	
営業外収益				
受取利息	3		10	
その他	-		428	
営業外収益合計	3		438	
営業外費用				
支払利息	-		85,446	
融資関連費用	-		25,577	
創立費	59,592		-	
投資口交付費	-		126,992	
投資口公開関連費用	4,000		-	
その他	-		5,000	
営業外費用合計	63,592		243,016	
経常利益又は経常損失(△)	△78,134		1,037,376	
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△78,134		1,037,376	
法人税、住民税及び事業税	241		1,144	
法人税等調整額	-		△26	
法人税等合計	241		1,117	
当期純利益又は当期純損失(△)	△78,375		1,036,258	
前期繰越損失(△)	-		△78,375	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	△78,375		957,882	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2015年12月4日 至 2016年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	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	-	-	-	-	-
当期変動額					
新投資口の発行	150,000			150,000	150,000
当期純損失(△)		△78,375	△78,375	△78,375	△78,375
当期変動額合計	150,000	△78,375	△78,375	71,624	71,624
当期末残高	※1 150,000	△78,375	△78,375	71,624	71,624

当期(自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計				
当期首残高	150,000	△78,375	△78,375	71,624	-	-	71,624
当期変動額							
新投資口の発行	51,742,335			51,742,335			51,742,335
当期純利益		1,036,258	1,036,258	1,036,258			1,036,258
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					△216,326	△216,326	△216,326
当期変動額合計	51,742,335	1,036,258	1,036,258	52,778,593	△216,326	△216,326	52,562,267
当期末残高	※1 51,892,335	957,882	957,882	52,850,217	△216,326	△216,326	52,633,891

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2015年12月4日 至 2016年10月31日	当期 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日
I 当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	△78,375,643	957,882,863
II 利益超過分配金加算額	—	216,200,000
うち一時差異等調整引当額	—	216,200,000
III 分配金の額	—	957,625,000
(投資口1口当たり分配金の額)	—	(3,260)
うち利益分配金	—	741,425,000
(うち1口当たり利益分配金)	—	(2,524)
うち一時差異等調整引当額	—	216,200,000
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	—	(736)
IV 次期繰越利益又は次期繰越損失(△)	△78,375,643	216,457,863
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、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第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、利益の金額がないため、第1期は金銭の分配を行いません。なお、当期末処理損失は次期に繰り越します。</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せん。かかる方針により、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である741,425,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失216,326,374円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される216,200,000円を、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は957,625,000円としています。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2015年12月4日	自	2016年11月1日
	至	2016年10月31日	至	2017年4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)		△78,134		1,037,376
減価償却費		—		294,076
投資口交付費		—		126,992
受取利息		△3		△10
支払利息		—		85,446
営業未収入金の増減額(△は増加)		—		△77,065
前払費用の増減額(△は増加)		—		△61,240
未収消費税等の増減額(△は増加)		—		△1,794,514
営業未払金の増減額(△は減少)		—		181,966
未払金の増減額(△は減少)		8,615		224,995
前受金の増減額(△は減少)		—		440,407
長期前払費用の増減額(△は増加)		—		△278,083
その他		327		12,546
小計		△69,195		192,892
利息の受取額		3		10
利息の支払額		—		△83,519
法人税等の支払額		—		△243
営業活動によるキャッシュ・フロー		△69,191		109,140
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		—		△102,549,540
差入保証金の差入による支出		△10,000		—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		—		△133,307
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		—		3,819,283
使途制限付信託預金の預入による支出		—		△1,005,854
使途制限付信託預金の払出による収入		—		799,058
その他の支出		△3,444		△10,510
投資活動によるキャッシュ・フロー		△13,444		△99,080,870
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		—		9,000,000
短期借入金の返済による支出		—		△2,000,000
長期借入れによる収入		—		44,000,000
投資口の発行による収入		150,000		51,615,342
財務活動によるキャッシュ・フロー		150,000		102,615,342
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		67,364		3,643,612
現金及び現金同等物の期首残高		—		67,364
現金及び現金同等物の期末残高		※1 67,364		※1 3,710,976

(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 2～63年 構築物 2～26年 機械及び装置 5～20年 工具、器具及び備品 5～10年</p> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は21百万円です。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</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。 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 ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、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) 表示方法の変更に関する注記

(損益計算書関係)

前期において、独立掲記していた「営業費用」の「広告宣伝費」は金額的重要性が乏しくなったため、当期より「その他営業費用」に含めて表示しています。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っています。

この結果、前期の損益計算書において、「営業費用」の「広告宣伝費」に表示していた1,510千円は「その他営業費用」に組替えています。

(追加情報)

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期(自 2015年12月4日 至 2016年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	216,200

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

[繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用]

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当会計期間から適用しています。

(9) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1 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 (2016年10月31日)	当期 (2017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 自 2015年12月4日 至 2016年10月31日	当期 自 2016年11月1日 至 2017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	—	1,701,431
地代収入	—	124,678
共益費収入	—	122,459
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	—	301,399
その他賃貸収入	—	145,230
不動産賃貸事業収入合計	—	2,395,198
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	—	153,233
水道光熱費	—	225,578
公租公課	—	37,652
修繕費	—	73,430
減価償却費	—	293,809
その他賃貸事業費用	—	94,073
不動産賃貸事業費用合計	—	877,777
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	—	1,517,421

[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 2015年12月4日 至 2016年10月31日	当期 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	750口	293,750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 2015年12月4日 至 2016年10月31日	当期 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日
現金及び預金	67,364	2,149,050
信託現金及び信託預金	—	1,768,721
使途制限付信託預金(注)	—	△206,795
現金及び現金同等物	67,364	3,710,976

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

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

(単位:千円)

	前期 2016年10月31日	当期 2017年4月30日
未経過リース料		
1年内	—	2,756,975
1年超	—	17,260,887
合計	—	20,017,862

[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が、投機的な取引は行いません。

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

借入金の資金使途は、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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額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

2016年10月31日現在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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	67,364	67,364	—

2017年4月30日現在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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,149,050	2,149,050	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,768,721	1,768,721	—
資産計	3,917,772	3,917,772	—
(3) 短期借入金	7,000,000	7,000,000	—
(4) 長期借入金	44,000,000	44,069,434	69,434
負債計	51,000,000	51,069,434	69,434
(5) デリバティブ取引(※)	(216,326)	(216,326)	—

(※) 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) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 長期借入金

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

(5) 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) 時価を算定することが極めて困難と認められる金融商品

前期(2016年10月31日)

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
差入保証金 ※	10,000

※ 差入保証金は、営業上の供託金であり、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難であり、時価を把握することが極めて困難であるため、時価開示の対象としていません。

当期(2017年4月30日)

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金 ※	3,685,975

※ 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2016年10月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	67,364

金銭債権の決算日(2017年4月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	2,149,050
信託現金及び信託預金	1,768,721
合計	3,917,772

(注4) 借入金の決算日(2016年10月31日)後の返済予定額

該当事項はありません。

借入金の決算日(2017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
短期借入金	7,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	—	—	10,000,000	34,000,000
合計	7,000,000	—	—	—	10,000,000	34,000,000

[有価証券に関する注記]

前期(2016年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2017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(2016年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2017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	30,000,000	30,000,000	△216,326	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

[退職給付に関する注記]

前期(2016年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2017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 2016年10月31日	当期 2017年4月30日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	-	26
繰延ヘッジ損益	-	68,661
繰延税金資産小計	-	68,688
評価性引当額	-	△68,661
繰延税金資産合計	-	26
繰延税金資産の純額	-	26

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 2016年10月31日	当期 2017年4月30日
法定実効税率	-	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	-	△29.30
繰越欠損金	-	△2.39
その他	-	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	0.11

[持分法損益等に関する注記]

前期(2016年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2017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 2015年12月4日 至 2016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)
支配投資主	株式会社イデラキ キャピタル マネジメント	東京都 港区 北青山 三丁目 5-12	100,000	ファンドマネ ジメント事業 及びアセット マネジメント 事業	100%	出資金の 受入	141,000	出資総額	150,000

当期(自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2015年12月4日 至 2016年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2015年12月4日 至 2016年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2016年11月1日 至 2017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 2015年12月4日 至 2016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	柳谷宗吾(注1)	-	-	本投資法人執行役員兼株式会社イデラアセットマネジメント代表取締役社長(注2)	-	株式会社イデラアセットマネジメントへの設立企画人報酬の支払(注3)(注4)	50,000	-	-
						株式会社イデラアセットマネジメントへの設立関連費用の支払(注3)(注4)	1,000	未払金	1,080

(注1) 柳谷宗吾は2016年9月9日付で執行役員を辞任し、同日付で菅沼通夫が執行役員に就任しました。

(注2) 株式会社イデラアセットマネジメントは2016年9月9日付で三井物産・イデラパートナーズ株式会社に商号変更しています。

(注3) 柳谷宗吾が第三者(株式会社イデラアセットマネジメント)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4) 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 2016年11月1日 至 2017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)	1,206,187(注3)	未払金	214,614

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

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

(注3) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬1,007,470千円が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2016年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2017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]

前期(2016年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2017年4月30日)

本投資法人では、東京都その他の地域において、オフィス、商業施設及びホテルを所有しています。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 2015年12月4日 至 2016年10月31日	自 2016年11月1日 至 2017年4月30日
貸借対照表計上額		
期首残高(千円)	—	—
期中増減額(千円)	—	102,270,202
期末残高(千円)	—	102,270,202
期末時価(千円)	—	104,010,000

(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) 当期増加額のうち、主な増加理由は不動産信託受益権15物件の取得(102,532,325千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(293,809千円)の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

[セグメント情報に関する注記]

1. セグメント情報

前期(自 2015年12月4日 至 2016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 2016年11月1日 至 2017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 2015年12月4日 至 2016年10月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

有形固定資産を保有していないため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

当期(自2016年11月1日 至2017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

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
エヌ・ティ・ティ・コムウェア株式会社	非開示(注)	不動産賃貸事業

(注) 賃料等を開示することについてテナントの同意が得られていないため、記載をしていません。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2015年12月4日 至 2016年10月31日	当期 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日
1口当たり純資産額	95,499円	179,179円
1口当たり当期純利益又は当期純損失(△)	△104,501円	4,656円 (3,527円)

(注1) 1口当たり当期純利益又は1口当たり当期純損失は、当期純利益又は当期純損失を期間の日数による加重平均投資口数(前期750口、当期222,523口)で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である2016年12月16日時点(期首)とみなして、日数による加重平均投資口数(293,750口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益又は1口当たり当期純損失については、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又は1口当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2015年12月4日 至 2016年10月31日	当期 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日
当期純利益又は当期純損失(△)(千円)	△78,375	1,036,258
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又は当期純損失(△)(千円)	△78,375	1,036,258
期中平均投資口数(口)	750	222,523

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(10) 発行済投資口数の総口数の増減

本投資法人設立以降当期末までの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)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年12月4日	私募設立	750	750	150,000	150,000	(注1)
2016年12月15日	公募増資	293,000	293,750	51,742,335	51,892,335	(注2)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額200,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格183,000円(発行価額176,595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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

役員の変動につきましては、内示内容が定まった時点で適時開示しています。

なお、当期における役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員の変動

役員の変動につきましては、内示内容が定まった時点で適時開示しています。

なお、当期における役員の変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	第1期 2016年10月31日現在		第2期 2017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)
信託不動産	オフィス	—	—	69,912	64.5
	商業施設	—	—	22,424	20.7
	ホテル	—	—	9,933	9.2
信託不動産 合計		—	—	102,270	94.3
預金・その他の資産		80	100.0	6,152	5.7
資産総額計		80	100.0	108,422	100.0

	第1期 2016年10月31日現在		第2期 2017年4月30日現在	
	金額 (百万円) (注3)	資産総額に対する 比率(%) (注2)	金額 (百万円) (注3)	資産総額に対する 比率(%) (注2)
負債総額	9	11.4	55,788	51.5
純資産総額	71	88.6	52,633	48.5

(注1) 保有総額は、期末日時点での貸借対照表計上額(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) 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。

アセットタイプ (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	
オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー(注5)	東京都品川区	32,000	32,281	32,500	31.8
		川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182	23,464	23,900	23.0
	新宿イーストサイドスクエア(注5)	東京都新宿区	10,000	10,128	10,050	9.9	
	中規模	ヒルコート東新宿	東京都新宿区	3,900	4,037	3,990	3.9
オフィス小計(4物件)			69,082	69,912	70,440	68.6	
商業施設	都市型	miumiu神戸(土地)(注6)	兵庫県神戸市	6,300	6,491	6,650	6.3
		渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	3,200	3,286	3,390	3.2
	地域密着型	イオン葛西店(注5)	東京都江戸川区	9,420	9,550	9,570	9.4
		ダイキ和泉中央店	大阪府和泉市	3,000	3,095	3,070	3.0
商業施設小計(4物件)			21,920	22,424	22,680	21.8	
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	2,172	2,210	2.1
		ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2,042	2,081	2,200	2.0
		スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,280	1,295	1,510	1.3
		スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	1,260	1,278	1,550	1.3
		スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	1,123	1,136	1,200	1.1
		スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	1,030	1,045	1,260	1.0
		コンフォートホテル新山口	山口県山口市	902	922	960	0.9
ホテル小計(7物件)			9,745	9,933	10,890	9.7	
ポートフォリオ合計(15物件)			100,747	102,270	104,010	100.0	

(注1) 「アセットタイプ」は、資産の用途に関する分類です。

(注2) 「取得価格」は、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。

(注3) 「期末算定価額」は、2017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示しており、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、森井総合鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。

(注4) 「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5) 保有資産が区分所有又は(準)共有である場合には、本投資法人の区分所有割合又は(準)共有持分割合に係る数値を記載しています。したがって、「新宿イーストサイドスクエア」については、原則として本物件全体の5%相当の数値を記載し、本物件全体について記載する場合は、その旨記載しています。なお、「品川シーサイドパークタワー」及び「イオン葛西店」については、本投資法人の保有資産全体に係る鑑定評価を本投資法人が取得した不動産鑑定評価書に記載しているため、当該不動産鑑定評価書に記載された数値をそのまま記載しています。

(注6) 「miumiu神戸(土地)」について、2017年4月30日時点では土地のみを取得し、建物は取得していないため、取得価格及び不動産鑑定評価額は土地のみの金額を記載しています。

②賃貸借の概要

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

アセッ トタイ 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)	
オ フ ィ ス	大 規 模	品川シーサイドパークタワー (注7)	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	777,244	1,664,371	35,024.82	35,024.82	100.0
		川崎テックセンター	1988年2月22日	652,434	578,662	21,067.00	22,571.67	93.3
		新宿イーストサイドスクエア	2012年3月26日	186,756	376,054	5,774.46	5,774.46	100.0
	中 規 模	ヒルコート東新宿	1987年7月6日	非開示 (注8)	124,183	3,169.16	3,169.16	100.0
	オフィス小計(4物件)		非開示 (注8)	2,743,270	65,035.44	66,540.11	97.7	
商 業 施 設	都 市 型	miumiu神戸(土地)	-	121,935	162,000	390.10	390.10	100.0
		渋谷ワールドイーストビル	1984年10月25日	65,195	103,441	1,690.65	1,690.65	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8)	非開示 (注8)	28,338.45	28,338.45	100.0
		ダイキ和泉中央店	2008年10月1日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	6,891.87	6,891.87	100.0
		商業施設小計(4物件)		非開示 (注8)	非開示 (注8)	37,311.07	37,311.07	100.0
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	58,710	150,000	8,255.81	8,255.81	100.0
		ダイワロイネットホテル秋田	2006年6月6日	52,057	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	33,283	30,000	3,283.95	3,283.95	100.0
		スーパーホテル大阪・天王寺	2004年1月9日	28,316	27,340	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	26,898	30,000	2,946.55	2,946.55	100.0
		スーパーホテル京都・烏丸五条	2004年1月19日	23,471	22,660	2,144.02	2,144.02	100.0
		コンフォートホテル新山口	2007年8月20日	22,779	30,263	2,999.01	2,999.01	100.0
			ホテル小計(7物件)		245,516	405,263	29,555.09	29,555.09
ポートフォリオ合計(15物件)			2,395,198	3,685,975	131,901.60	133,406.27	98.9	

(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、2017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書に表示された敷金・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、2017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。なお、底地物件については、底地の賃貸面積を記載しています。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。

(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、2017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) 「品川シーサイドパークタワー」は、賃貸借契約書に基づいて賃貸する専有部分(駐車場を除きます。)の区分所有権はすべて保有資産を構成するため、敷金・保証金については、賃貸借契約書に表示された数値を、総賃貸面積については、実際に賃貸が行われている面積を、総賃貸可能面積については、賃貸借契約書に基づいて賃貸する専有部分(駐車場を除きます。)の面積を、それぞれ記載しています。以下同じです。

(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) 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

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2017年10月期の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
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区)	自動制御機器劣化部品交換等	自 2017年7月 至 2017年10月	19,816	—	—
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	3階事務所化工事、電気空調工事等	自 2017年7月 至 2017年10月	152,300	—	—
渋谷ワールドイーストビル (東京都渋谷区)	空調更新工事	自 2017年10月 至 2017年10月	28,740	—	—
その他	—	—	56,119	—	—
合計			256,976	—	—

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は31,687千円であり、当期の費用に区分された修繕費73,430千円と合わせて、合計105,117千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(千円)
ホテルサンルート新潟 (新潟県新潟市)	屋上ボイラー入替工事	自 2017年3月 至 2017年3月	14,211
ホテルサンルート新潟 (新潟県新潟市)	地下店舗貸室化工事	自 2017年4月 至 2017年4月	7,243
その他	—	—	10,231
合計			31,687

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	ヒルコート東新宿	miumiu神戸(土地)
運用日数	136	136	136	136	136
①不動産賃貸事業収益合計	777,244	652,434	186,756	非開示 (注)	121,935
賃貸事業収入	678,592	370,895	171,810		121,935
その他賃貸事業収入	98,652	281,539	14,946		-
②不動産賃貸事業費用合計	263,882	229,263	28,686		1,176
外注委託費	64,876	60,013	14,718		-
水道光熱費	106,876	101,373	11,136		-
公租公課	4	26,800	-		781
修繕費	30,929	21,183	16		-
その他賃貸事業費用	61,195	19,893	2,815		395
③NOI(①-②)	513,362	423,170	158,069		71,948
④減価償却費	104,909	64,800	31,606	6,913	-
⑤賃貸事業損益(③-④)	408,453	358,370	126,463	65,034	120,758
⑥資本的支出	1,299	6,523	301	670	-
⑦NCF(③-⑥)	512,062	416,647	157,767	71,278	120,758

(単位：千円)

物件名称	渋谷ワールドイーストビル	イオン葛西店	ダイキ和泉中央店	ホテルサンルート新潟	ダイワロイネットホテル秋田
運用日数	136	136	136	136	136
①不動産賃貸事業収益合計	65,195	非開示 (注)	非開示 (注)	58,710	52,057
賃貸事業収入	59,378			58,709	51,935
その他賃貸事業収入	5,816			0	121
②不動産賃貸事業費用合計	7,410			14,837	1,466
外注委託費	3,343			1,061	896
水道光熱費	3,142			-	-
公租公課	-			2,595	1
修繕費	413			10,667	86
その他賃貸事業費用	511			513	481
③NOI(①-②)	57,785			181,267	66,671
④減価償却費	1,944	22,030	8,261	13,329	15,886
⑤賃貸事業損益(③-④)	55,841	159,237	58,409	30,543	34,703
⑥資本的支出	1,436	-	-	21,455	-
⑦NCF(③-⑥)	56,348	181,267	66,671	22,417	50,590

(注) テナントの同意が得られていないため開示していません。

(単位:千円)

物件名称	スーパーホテル 仙台・広瀬 通り	スーパーホテル 大阪・天王 寺	スーパーホテル さいたま・ 大宮	スーパーホテル 京都・烏丸 五条	コンフォート ホテル新山口
運用日数	136	136	136	136	136
①不動産賃貸事業収益合計	33,283	28,316	26,898	23,471	22,779
賃貸事業収入	33,283	28,316	26,898	23,470	22,553
その他賃貸事業収入	-	-	-	1	226
②不動産賃貸事業費用合計	3,154	2,118	418	1,919	3,402
外注委託費	-	-	-	-	560
水道光熱費	-	-	-	-	-
公租公課	2,731	1,709	-	1,513	1,516
修繕費	-	-	-	-	902
その他賃貸事業費用	423	409	418	405	424
③NOI (①-②)	30,128	26,197	26,479	21,552	19,376
④減価償却費	5,543	3,098	6,167	3,062	6,256
⑤賃貸事業損益 (③-④)	24,585	23,098	20,311	18,489	13,120
⑥資本的支出	-	-	-	-	-
⑦NCF (③-⑥)	30,128	26,197	26,479	21,552	19,376

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、固定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、マスターリース会社との賃貸借契約に基づき記載し、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)
イオンリテール株式会社	イオン葛西店	28,695.71	21.8	非開示(注5)	定期建物賃貸借
	品川シーサイドパークタワー			非開示(注5)	定期建物賃貸借
エス・ティ・ティ・コムウェア株式会社	品川シーサイドパークタワー	11,291.06	8.6	非開示(注5)	非開示(注5)
株式会社スーパーホテル	スーパーホテル仙台・広瀬通り	10,860.91	8.2	2027年4月2日	定期建物賃貸借
	スーパーホテル大阪・天王寺			2024年2月13日	定期建物賃貸借
	スーパーホテルさいたま・大宮			2026年10月30日	定期建物賃貸借
	スーパーホテル京都・烏丸五条			2024年2月19日	定期建物賃貸借
株式会社サンルート	ホテルサンルート新潟	8,255.81	6.3	2017年6月14日 (注6)	定期建物賃貸借
ダイワロイヤル株式会社	ダイワロイネットホテル秋田	7,439.36	5.6	2026年6月30日	普通建物賃貸借
DCMダイキ株式会社	ダイキ和泉中央店	6,891.87	5.2	非開示(注5)	非開示(注5)
ビッグロブ株式会社	品川シーサイドパークタワー	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示(注5)	普通建物賃貸借
非開示(注5)	川崎テックセンター	5,006.71	3.8	非開示(注5)	普通建物賃貸借
メルセデス・ベンツ日本株式会社	品川シーサイドパークタワー	4,322.90	3.3	非開示(注5)	非開示(注5)
株式会社グリーンズ	コンフォートホテル新山口	2,999.01	2.3	2027年8月31日	定期建物賃貸借

(注1) 「総賃貸面積」は、2017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。

(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、2017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) 「ホテルサンルート新潟」については、2017年4月30日現在、テナントとの間で、賃貸借期間を2017年6月15日から10年とする定期建物賃貸借契約が締結されています。