

第 1 期 資産運用報告

投資法人みらい

東京都千代田区西神田三丁目 2 番 1 号

自 2015年12月 4 日
至 2016年10月31日

I. 資産運用報告

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第1期 自 2015年12月4日 至 2016年10月31日
営業収益	(百万円)	—
営業費用	(百万円)	—
営業損失(△)	(百万円)	△14
経常損失(△)	(百万円)	△78
当期純損失(△)	(百万円)	△78
総資産額	(百万円)	80
純資産額	(百万円)	71
有利子負債額	(百万円)	—
出資総額	(百万円)	150
発行済投資口の総口数	(口)	750
1口当たり純資産額	(円)	95,499
分配金総額	(百万円)	—
1口当たり分配金	(円)	—
うち1口当たり利益分配金	(円)	—
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	—
総資産経常利益率(注3)	(%)	△67.7
自己資本利益率(注3)	(%)	△70.7
期末自己資本比率(注3)	(%)	88.6

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日(2015年12月4日)から2016年10月末日までです。

(注2) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注3) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	$\text{経常利益} \div \{ (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \} \times 100$
自己資本利益率	$\text{当期純利益} \div \{ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \} \times 100$
期末自己資本比率	$\text{期末純資産額} \div \text{期末総資産額} \times 100$

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、株式会社イデラ アセットマネジメント（現 三井物産・イデラパートナーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。））を設立企画人として、2015年12月4日に出資金150百万円（750口）で設立し、2016年1月6日に関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第111号）。その後、本投資法人は、2016年12月15日に公募による投資口の追加発行（293,000口）を行い、翌日、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3476）する予定です。

② 運用実績

本資産運用会社は、2016年10月25日付で後記「(6) 決算後に生じた重要な事実／③ 資産の取得」に記載の15物件の取得を決定しました。しかし、当期中に以下に掲げる物件の取得は完了しておらず、したがって、本投資法人は、設立以来不動産等及び資産対応証券等を取得していないため、運用実績はございません。

③ 資金調達の概要

本投資法人は、設立から当期末までの間、資金調達を行っていません。

④ 業績及び分配の概要

当期は営業損失14百万円、経常損失78百万円、当期純損失78百万円となりました。

本投資法人は、本投資法人の定める分配方針（規約第36条）に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしていますが、当期においては損失を計上する結果となったため、分配を行いません。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降2016年10月31日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)

(注) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額200,000円にて投資口の発行を行いました。

(4) 分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）に規定される本投資法人の配当可能利益の額がないため、第1期は金銭の分配を行わず、当期末処理損失を次期に繰り越します。

期別		第1期 自 2015年12月4日 至 2016年10月31日
当期末処理損失 (△)	(千円)	△78,375
利益留保額	(千円)	△78,375
金銭の分配金総額	(千円)	—
(1口当たり分配金)	(円)	—
うち利益分配金総額	(千円)	—
(1口当たり利益分配金)	(円)	—
うち出資払戻総額	(千円)	—
(1口当たり出資払戻額)	(円)	—
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	—
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	—

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①基本理念

本投資法人は、日本を代表する総合商社三井物産グループと独立系アセットマネジメント会社として豊富な実績を有するイデラ キャピタルが、互いの異なる分野における強みを連携させることで最大の相乗効果を発揮し、幅広いアセットカテゴリーへの投資・運用を通じて、投資主価値の向上を目指します。

②外部成長戦略

a. 両スポンサーの強みが発揮されるポートフォリオ

本投資法人は、安定性の観点より、三井物産グループ及びイデラ キャピタル（以下、併せて「両スポンサー」といいます。）が十分な投資実績・運用経験を有するアセットタイプであり、不動産売買及び不動産賃貸市場において十分な質・量の確保が可能と考える、オフィス・商業施設・ホテル・居住施設及び物流施設を「コアアセット」（注1）としてポートフォリオの中核に位置づけています。

また、本投資法人の持続的な成長を通じた投資主価値の最大化を図ることを目的とし、将来的に、不動産投資・運用において競争優位性を有するアセットカテゴリーとして、両スポンサーが得意とする「コアプラスアセット」（注2）及び「ニュータイプアセット」（注3）（以下、併せて「グロースアセット」といいます。）を一定程度ポートフォリオに組み込む方針です。

（注1）「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。以下同じです。

（注2）「コアプラスアセット」とは、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、将来的なキャッシュフローの安定性に着目しつつ、運用期間中においてリースアップや小規模リノベーション、コンバージョン等を行うことを通じて、アップサイドの追求による収益性の向上（賃料増加・空室率改善等）が可能と本投資法人が判断するアセットをいいます。以下同じです。

（注3）「ニュータイプアセット」とは、不動産市場における不動産投資・運用実績がコアアセットと比較して限定的ではあるものの、競合となる取得者は限られており、将来的に不動産市場の拡大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。以下同じです。

b. スポンサーパイプラインと将来的なグロースアセットの組み入れを企図した成長戦略

本投資法人は、投資主価値の向上を図りつつ、持続的なキャッシュフローの創出を実現するために資産規模の拡大を目指す方針です。

本投資法人は、収益性を確保しつつ、資産規模拡大を加速させていくため、三井物産グループ及びイデラ キャピタルのスポンサーパイプラインに加えて、本資産運用会社独自のソーシングを活用した安定した取得戦略をその重要な成長戦略と位置づけています。

また、本投資法人は、両スポンサーが得意とするグロースアセットを将来的に組み入れることにより、取引参加者が限定的で、過度な競争を回避した取得戦略を推進し、成長性を持続させていくことにより、収益性を確保することが可能であると考えています。

グロースアセットのうち、コアプラスアセットについては、取得競争が限定的であると同時に、運用期間中にキャッシュフローの増大を図ることにより収益性の向上を実現させることが可能であると考えます。また、ニュータイプアセットについては、主に三井物産グループの強みである不動産市場における先見性を活用することにより、不動産市場における投資・運用実績が比較的少ない段階から投資を開始することが可能となり、ひいては、将来の資産価値向上を図ることが可能であると本投資法人は考えています。

③内部成長戦略

ポートフォリオ分散とキャッシュフローの増大に着目したポートフォリオ運営

本投資法人は、前記「b. スポンサーパイプラインと将来的なグロースアセットの組み入れを企図した成長戦略」の推進による資産規模の拡大に加え、多様な特性を有するアセットクラスへの投資を通じて物件及びテナントの分散を図ることにより、安定したキャッシュフローの実現を目指します。

また、運用物件においては、三井物産グループが有する幅広い企業とのリレーションシップ及びニュータイプアセットにおける投資・運用実績と、イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」を活用することでキャッシュフローの増大を目指すことが可能になると本投資法人は考えます。

(6) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算後に生じた重要な事実は以下の通りです。

① 新投資口の発行

2016年11月11日及び2016年12月7日開催の本投資法人役員会において、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）に上場するにあたって実施する新投資口発行及び投資口売出しに関し決議いたしました。公募による新投資口発行による払込が完了する2016年12月15日時点における出資総額は51,892,335,000円、発行済投資口の総口数は293,750口となっています。

(A) 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	293,000口
発行価格	1口当たり 183,000円
発行価格の総額	53,619,000,000円
発行価額	1口当たり 176,595円
発行価額の総額	51,742,335,000円
払込期日	2016年12月15日

(B) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数（上限）	10,000口
発行価額	1口当たり 176,595円
発行価額の総額（上限）	1,765,950,000円
払込期日	2017年1月16日
割当先	野村證券株式会社

② 資金の借入れ

本投資法人は、不動産信託受益権 15 物件の取得及びそれらの付帯費用の支払いに充当するため、以下の内容の資金の借入れに係る契約を 2016 年 12 月 14 日付で締結しました。

区分 (注 1)	借入先	借入金額	利率	借入 実行日	返済期日	返済 方法	摘要
長期	株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	80 億円	基準金利 (注 2) +0.420% (注 6)	2016 年 12 月 16 日	2026 年 11 月 30 日 (期間 10 年)	期限 一括 返済	無担保 無保証
	三井住友信託銀行 株式会社	50 億円	基準金利 (注 2) +0.340% (注 7)		2024 年 11 月 29 日 (期間 8 年)		
	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社りそな銀行	100 億円	基準金利 (注 2) +0.280% (注 8)		2023 年 11 月 30 日 (期間 7 年)		
	株式会社 日本政策投資銀行	20 億円	0.62125% (固定金利)		2022 年 11 月 30 日 (期間 6 年)		
	三井住友信託銀行 株式会社 株式会社新生銀行	70 億円	基準金利 (注 2) +0.200% (注 9)		2021 年 11 月 30 日 (期間 5 年)		
	株式会社みずほ銀行	100 億円	0.370% (固定金利)				
短期	株式会社みずほ銀行	20 億円	基準金利 (注 3) +0.130%		2017 年 11 月 30 日 (期間 1 年)		
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	10 億円					
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	10 億円					
	株式会社三井住友銀行	50 億円					

(注 1) 「短期」とは、借入実行日から返済期限までが 1 年以下の借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から返済期限までが 1 年超の借入れをいいます。

(注 2) 長期借入金に係る基準金利は、全銀協 3 ヶ月日本円 TIBOR (当該利息期間に対応する期間が存在しない場合はローン契約で別途定める利率) です。

(注 3) 短期借入金に係る基準金利は、全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR です。

(注 4) 各利払期日の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払期日の 2 営業日前に決定します (初回の金利決定日: 2016 年 12 月 14 日)。

(注 5) 上記借入れ実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

(注 6) 金利スワップの設定により、本借入金の金利は実質的に 0.7450% で固定化されます。

(注 7) 金利スワップの設定により、本借入金の金利は実質的に 0.5947% で固定化されます。

(注 8) 金利スワップの設定により、本借入金の金利は実質的に 0.4996% で固定化されます。

(注 9) 金利スワップの設定により、本借入金の金利は実質的に 0.3725% で固定化されます。

③ 資産の取得

本資産運用会社は、上記①記載の公募による新投資口発行（一般募集）による手取金及び上記②記載の借入金等により、2016年11月4日及び2016年11月10日付で以下に掲げる資産に係る売買契約を締結しました。

物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円)	取得先
品川シーサイドパークタワー	東京都 品川区	2016年12月16日	32,000	東品川2特定目的会社
川崎テックセンター	神奈川県 川崎市	2016年12月16日	23,182	合同会社カッシーニ・ファンド
新宿イーストサイドスクエア	東京都 新宿区	2016年12月16日	10,000	合同会社シンジユクイースト
ヒルコート東新宿	東京都 新宿区	2016年12月16日	3,900	合同会社 TSMX99
miumiu 神戸（土地）	兵庫県 神戸市	2016年12月16日	6,300	合同会社北青山サポート9号
渋谷ワールドイーストビル	東京都 渋谷区	2016年12月16日	3,200	合同会社三日月
イオン葛西店	東京都 江戸川区	2016年12月16日	9,420	合同会社 TSMX99
ダイキ和泉中央店	大阪府 和泉市	2016年12月16日	3,000	ヒューリック株式会社
ホテルサンルート新潟	新潟県 新潟市	2016年12月16日	2,108	フロントアベニュー・ベータ 合同会社
ダイワロイネットホテル秋田	秋田県 秋田市	2016年12月16日	2,042	フロントアベニュー・ベータ 合同会社
スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県 仙台市	2016年12月16日	1,280	フロントアベニュー・アルファ 合同会社
スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府 大阪市	2016年12月16日	1,260	フロントアベニュー・アルファ 合同会社
スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県 さいたま市	2016年12月16日	1,123	フロントアベニュー・アルファ 合同会社
スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府 京都市	2016年12月16日	1,030	フロントアベニュー・アルファ 合同会社
コンフォートホテル新山口	山口県 山口市	2016年12月16日	902	フロントアベニュー・ベータ 合同会社
合計	—	—	100,747	—

(注) 上記取得予定物件のうち、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、miumiu 神戸（土地）及び渋谷ワールドイーストビルの各売主は、本資産運用会社の利害関係者に該当するため、本件売買契約の締結に当たり、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第1期 (2016年10月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	5,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	750
出資総額 (百万円)	150
投資主数 (人)	1

(2) 投資口に関する事項

2016年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有 投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合 (%)
株式会社イデラ キャピタルマネジメント	750	100.0

(3) 役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等（注1）	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員 （注2）	菅沼 通夫	三井物産・イデラパートナーズ株式会社 代表取締役社長	—
	柳谷 宗吾	株式会社イデラアセットマネジメント （現三井物産・イデラパートナーズ株式会社） 前代表取締役社長	—
監督役員 （注2）	根岸 岳彦	増田パートナーズ法律事務所 弁護士	5,750
	西井 秀朋	アクセルパートナーズ株式会社 代表取締役 公認会計士 税理士	
	山田 昭	三宅・山崎法律事務所 弁護士	
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	3,000

（注1）監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めて本投資法人と利害関係はありません。

（注2）2016年9月9日開催の第2回投資主総会において、執行役員に菅沼通夫、監督役員に根岸岳彦が新たに選任され、同日就任しました。なお、前執行役員の柳谷宗吾、前監督役員の山田昭は同日をもって退任しました。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

③ 過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

本投資法人の会計監査人である新日本有限責任監査法人は、2015年12月22日、金融庁から、契約の新規の締結に関する業務の停止3ヶ月（2016年1月1日から同年3月31日まで）の処分を受けました。本投資法人は当該処分が本投資法人との既存契約を対象とはしていないこと、および本投資法人に対する監査業務は適正かつ厳格に遂行されていることを確認のうえ、今後同監査法人の再発防止に向けた改善への取り組みを引き続き注視していくことを前提とし、同監査法人による監査を継続しております。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2016年10月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	三井物産・イデラパートナーズ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計）	税理士法人平成会計社

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

2016年10月31日現在における本投資法人の財産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	分類	第1期 2016年10月31日現在	
		保有総額 (百万円)	資産総額に対する 比率 (%)
信託不動産	オフィス	—	—
	商業施設	—	—
	ホテル	—	—
	居住施設	—	—
	物流施設	—	—
信託不動産 合計		—	—
預金・その他の資産		80	100.0
資産総額計		80	100.0

(注) 保有総額は、2016年10月31日現在における貸借対照表計上額によっています。

(2) 主要な保有資産

前記「1 資産運用の概況／(6) 決算後に生じた重要な事実／③ 資産の取得」記載のとおり、本資産運用会社は、2016年10月25日付で15物件の取得を決定しました。しかし、当期中にいずれの物件も取得は完了しておらず、したがって、本投資法人は、設立以来不動産等及び資産対応証券等の取得していないため、該当事項はありません。

(3) 不動産等組入資産明細

前記「1 資産運用の概況／(6) 決算後に生じた重要な事実／③ 資産の取得」記載のとおり、本資産運用会社は、2016年10月25日付で15物件の取得を決定しました。しかし、当期中にいずれの物件も取得は完了しておらず、したがって、本投資法人は、設立以来不動産等及び資産対応証券等の取得していないため、該当事項はありません。

(4) その他資産の状況

前記「1 資産運用の概況／(6) 決算後に生じた重要な事実／③ 資産の取得」記載のとおり、本資産運用会社は、2016年10月25日付で15物件の取得を決定しました。しかし、当期中にいずれの物件も取得は完了しておらず、したがって、本投資法人は、設立以来不動産等及び資産対応証券等の取得していないため、該当事項はありません。

(5) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

前記「1 資産運用の概況／(6) 決算後に生じた重要な事実／③ 資産の取得」記載のとおり、本資産運用会社は、2016年10月25日付で15物件の取得を決定しました。しかし、当期中にいずれの物件も取得は完了しておらず、したがって、本投資法人は、設立以来不動産等及び資産対応証券等の取得していないため、資本的支出の予定はありません。

(2) 期中の資本的支出

前記「1 資産運用の概況／(6) 決算後に生じた重要な事実／③ 資産の取得」記載のとおり、本資産運用会社は、2016年10月25日付で15物件の取得を決定しました。しかし、当期中にいずれの物件も取得は完了しておらず、したがって、本投資法人は、設立以来不動産等及び資産対応証券等の取得していないため、資本的支出の実績はありません。

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

前記「1 資産運用の概況／(6) 決算後に生じた重要な事実／③ 資産の取得」記載のとおり、本資産運用会社は、2016年10月25日付で15物件の取得を決定しました。しかし、当期中にいずれの物件も取得は完了しておらず、したがって、本投資法人は、設立以来不動産等及び資産対応証券等の取得していないため、積立金の実績はありません。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第1期
	自 2015年12月4日 至 2016年10月31日
資産運用報酬	—
資産保管手数料	1,080
一般事務委託手数料	4,952
役員報酬	5,750
広告宣伝費	1,510
その他費用	1,250
合計	14,544

(2) 借入状況

当期においては借入金の実績はありません。

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等
該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等
該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

該当事項はありません。

② その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注) 支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ支払った金額等は以下の通りです。

三井物産・イデラパートナーズ株式会社：設立企画人報酬 50,000千円、設立関連費用 1,000千円

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、当期末現在宅地建物取引業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記、「Ⅱ 貸借対照表」、「Ⅲ 損益計算書」、「Ⅳ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ 注記表」及び「Ⅵ 金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

9 海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

10 海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

11 その他

(1) お知らせ

当期において、投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2015年12月7日	資産保管契約締結の件	本投資法人の資産の保管に係る一般業務を三井住友信託銀行に委託しました。
	一般事務（会計）契約締結の件	本投資法人の会計事務等に係る一般業務を三井住友信託銀行に委託しました。
	一般事務（機関運営）契約締結の件	本投資法人の機関運営に係る一般業務をみずほ信託銀行に委託しました。
	資産運用委託契約の締結の件	本投資法人の資産運用に係る業務を株式会社イデラアセットマネジメント（現 三井物産・イデラパートナーズ株式会社）に委託しました。
	投資口事務受託契約（一般事務（証券代行））地位承継の件	本投資法人の証券代行に係る一般業務をみずほ信託銀行に委託する旨の契約について、株式会社イデラアセットマネジメント（現 三井物産・イデラパートナーズ株式会社）から地位を承継しました。
2016年8月31日	一般事務委託契約（会計業務）解約及び新規締結の件	会計事務等に係る一般業務の委託先を税理士法人平成会計社に変更しました。
	投資口事務受託契約（一般事務（証券代行））解約及び新規締結の件	証券代行に係る一般業務の委託先を三井住友信託銀行に変更しました。
	資産保管業務委託契約変更覚書締結の件	本投資法人の資産保管手数料をより投資主価値の最大化に配慮した体系とするため、資産保管業務委託契約書及び業務手数料に関する覚書の変更覚書を2016年9月1日付で締結しました。
2016年9月9日	資産運用委託契約変更の件	運用体制、投資方針の変更に伴い、資産運用委託契約第一回変更契約書を2016年9月9日付で締結しました。

(2) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

II. 貸借対照表

(単位：千円)

		当期 (2016年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		67,364
その他		0
流動資産合計		67,364
固定資産		
無形固定資産		
その他		3,444
無形固定資産合計		3,444
投資その他の資産		
差入保証金		10,000
投資その他の資産合計		10,000
固定資産合計		13,444
資産合計		80,808
負債の部		
流動負債		
未払金		8,615
未払法人税等		241
預り金		327
流動負債合計		9,184
負債合計		9,184
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		150,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		△78,375
剰余金合計		△78,375
投資主資本合計		71,624
純資産合計		※1 71,624
負債純資産合計		80,808

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	当期
	自 2015年12月 4日
	至 2016年10月31日
営業費用	
資産保管手数料	1,080
一般事務委託手数料	4,952
役員報酬	5,750
広告宣伝費	1,510
その他営業費用	1,250
営業費用合計	14,544
営業損失(△)	△14,544
営業外収益	
受取利息	3
営業外収益合計	3
営業外費用	
創立費	59,592
投資口公開関連費用	4,000
営業外費用合計	63,592
経常損失(△)	△78,134
税引前当期純損失(△)	△78,134
法人税、住民税及び事業税	241
法人税等合計	241
当期純損失(△)	△78,375
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	△78,375

IV. 投資主資本等変動計算書

当期（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	
		当期未処分利益 又は当期未処理 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

V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

当期 自 2015年12月 4 日 至 2016年10月31日
該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	当期 自 2015年12月 4 日 至 2016年10月31日
1. 繰延資産の処理方法	創立費 支出時に全額費用処理しています。
2. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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せん。

[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

当期 (2016年10月31日)
50,000千円

[損益計算書に関する注記]

当期 自 2015年12月 4 日 至 2016年10月31日
該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

当期 自 2015年12月 4 日 至 2016年10月31日	
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口の総口数	750口

[金融商品に関する注記]

当期（自 2015年12月4日 至 2016年10月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2016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。

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

現金及び預金

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。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

差入保証金は、営業上の供託金であり、市場価額がなく、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るため、時価開示の対象としていません。

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
差入保証金	10,000

(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

[関連当事者との取引に関する注記]

当期（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	事業の 内容 又は職業	投資口 の所有 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	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
資産運用会社	三井物産・イデラ パートナーズ株式 会社	投資法人の運用資 産の運用に係る業 務	-	設立企画人報酬の支払	50,000	-	-
				設立関連費用の支払	1,000	未払金	1,080
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	-	資産保管手数料の支払	1,080	未払金	1,167

(注1) 上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(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) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

[1口当たり情報に関する注記]

当期 自 2015年12月4日 至 2016年10月31日	
1口当たり純資産額	95,499円
1口当たり当期純損失(△)	△104,501円
1口当たり当期純損失は、当期純損失を日数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口当たり当期純損失については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 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。

当期 自 2015年12月4日 至 2016年10月31日	
当期純損失(△) (千円)	△78,375
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損失(△) (千円)	△78,375
期中平均投資口数(口)	750

[重要な後発事象に関する注記]

当期
自 2015年12月4日
至 2016年10月31日

本投資法人において、決算後に生じた重要な事項は以下の通りです。

① 新投資口の発行

2016年11月11日及び2016年12月7日開催の本投資法人役員会において、本投資法人の本投資口を東京証券取引所に上場するにあたって実施する新投資口発行及び投資口売出しに関し決議いたしました。公募による新投資口発行による払込が完了する2016年12月15日時点における出資総額は51,892,335,000円、発行済投資口の総口数は293,750口となっています。

(A) 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	293,000口
発行価格	1口当たり 183,000円
発行価格の総額	53,619,000,000円
発行価額	1口当たり 176,595円
発行価額の総額	51,742,335,000円
払込期日	2016年12月15日

(B) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数（上限）	10,000口
発行価額	1口当たり 176,595円
発行価額の総額（上限）	1,765,950,000円
払込期日	2017年1月16日
割当先	野村證券株式会社

② 資金の借入れ

本投資法人は、不動産信託受益権 15 物件の取得及びそれらの付帯費用の支払いに充当するため、以下の内容の資金の借入れに係る契約を 2016 年 12 月 14 日付で締結しました。

区分 (注 1)	借入先	借入金 額	利率	借入 実行日	返済期日	返済 方法	摘要
長期	株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	80 億円	基準金利 (注 2) +0.420% (注 6)	2016 年 12 月 16 日	2026 年 11 月 30 日 (期間 10 年)	期限 一括 返済	無担 保 無保 証
	三井住友信託銀行株式 会社	50 億円	基準金利 (注 2) +0.340% (注 7)		2024 年 11 月 29 日 (期間 8 年)		
	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社りそな銀行	100 億円	基準金利 (注 2) +0.280% (注 8)		2023 年 11 月 30 日 (期間 7 年)		
	株式会社 日本政策投資銀行	20 億円	0.62125% (固定金利)				
	三井住友信託銀行株式 会社 株式会社新生銀行	70 億円	基準金利 (注 2) +0.200% (注 9)		2022 年 11 月 30 日 (期間 6 年)		
	株式会社みずほ銀行	100 億円	0.370% (固定金利)		2021 年 11 月 30 日 (期間 5 年)		
短期	株式会社みずほ銀行	20 億円	基準金利 (注 3) +0.130%		2017 年 11 月 30 日 (期間 1 年)		
	株式会社三菱東京UF J 銀行	10 億円					
	三菱UFJ 信託銀行株 式会社	10 億円					
	株式会社三井住友銀行	50 億円					

(注 1) 「短期」とは、借入実行日から返済期限までが 1 年以下の借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から返済期限までが 1 年超の借入れをいいます。

(注 2) 長期借入金に係る基準金利は、全銀協 3 ヶ月日本円 TIBOR (当該利息期間に対応する期間が存在しない場合はローン契約で別途定める利率) です。

(注 3) 短期借入金に係る基準金利は、全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR です。

(注 4) 各利払期日の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払期日の 2 営業日前に決定します (初回の金利決定日: 2016 年 12 月 14 日)。

(注 5) 上記借入れ実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

(注 6) 金利スワップの設定により、本借入金の金利は実質的に 0.7450% で固定化されます。

(注 7) 金利スワップの設定により、本借入金の金利は実質的に 0.5947% で固定化されます。

(注 8) 金利スワップの設定により、本借入金の金利は実質的に 0.4996% で固定化されます。

(注 9) 金利スワップの設定により、本借入金の金利は実質的に 0.3725% で固定化されます。

③ 資産の取得

本資産運用会社は、上記①記載の公募による新投資口発行（一般募集）による手取金及び上記②記載の借入金等により、2016年11月4日及び2016年11月10日付で以下に掲げる資産に係る売買契約を締結しました。

物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円)	取得先
品川シーサイドパークタワー	東京都品川区	2016年12月16日	32,000	東品川2特定目的会社
川崎テックセンター	神奈川県川崎市	2016年12月16日	23,182	合同会社カッシーニ・ファンド
新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区	2016年12月16日	10,000	合同会社シンジクイースト
ヒルコート東新宿	東京都新宿区	2016年12月16日	3,900	合同会社TSMX99
miumiu 神戸（土地）	兵庫県神戸市	2016年12月16日	6,300	合同会社北青山サポート9号
渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	2016年12月16日	3,200	合同会社三日月
イオン葛西店	東京都江戸川区	2016年12月16日	9,420	合同会社TSMX99
ダイキ和泉中央店	大阪府和泉市	2016年12月16日	3,000	ヒューリック株式会社
ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2016年12月16日	2,108	フロントアベニュー・ベータ合同会社
ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2016年12月16日	2,042	フロントアベニュー・ベータ合同会社
スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	2016年12月16日	1,280	フロントアベニュー・アルファ合同会社
スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	2016年12月16日	1,260	フロントアベニュー・アルファ合同会社
スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	2016年12月16日	1,123	フロントアベニュー・アルファ合同会社
スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	2016年12月16日	1,030	フロントアベニュー・アルファ合同会社
コンフォートホテル新山口	山口県山口市	2016年12月16日	902	フロントアベニュー・ベータ合同会社
合計	—	—	100,747	—

VI. 金銭の分配に係る計算書

	当期
	自 2015年12月 4 日 至 2016年10月31日 金額 (円)
I 当期末処理損失 (△)	△78,375,643
II 分配金の額	—
(投資口1口当たり分配金の額)	—
III 次期繰越損失 (△)	△78,375,643

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>
------------	---


独立監査人の監査報告書

2016年12月15日

投資法人 み ら い
役員 会 御 中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

竹之内 和史 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

守部 里史 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、投資法人みらいの2015年12月4日から2016年10月31日までの第1期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書類並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書類並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書類並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に法関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書類並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書類並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書類並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項
資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資金の借入れ及び資産の取得に関する決定を行っている。
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	当期
	自 2015年12月 4日
	至 2016年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純損失 (△)	△78,134
受取利息	△3
未払金の増減額 (△は減少)	8,615
その他	327
小計	△69,195
利息の受取額	3
営業活動によるキャッシュ・フロー	△69,191
投資活動によるキャッシュ・フロー	
差入保証金の差入による支出	△10,000
その他の支出	△3,444
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,444
財務活動によるキャッシュ・フロー	
投資口の発行による収入	150,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	150,000
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	67,364
現金及び現金同等物の期首残高	—
現金及び現金同等物の期末残高	※1 67,364

[重要な会計方針に係る事項関係] (参考情報)

項目	当期 自 2015年12月4日 至 2016年10月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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り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。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

※1. 現金及び現金同等物の当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

	当期 自 2015年12月4日 至 2016年10月31日
現金及び預金	67,364 千円
現金及び現金同等物	67,364 千円