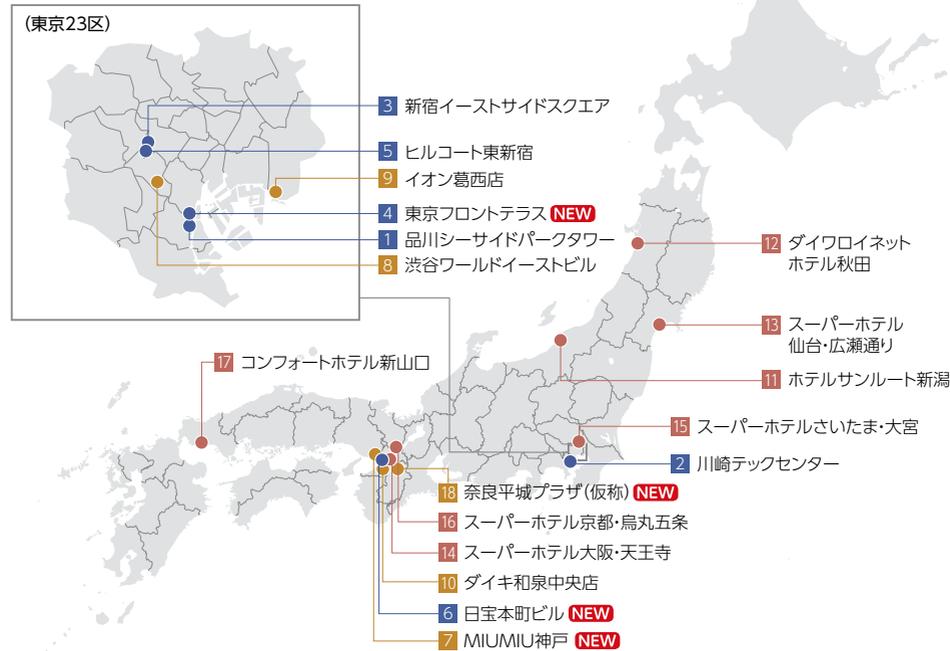
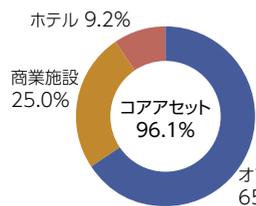


# ポートフォリオ物件のご紹介

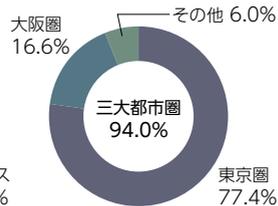
(2017年12月13日時点、取得予定及び譲渡予定物件を含みます。)



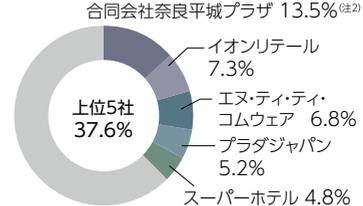
アセットタイプ別比率(注1)



エリア別比率(注1)



テナント別比率(注1)



(注1) テナント別比率は年間賃料、その他については、取得(予定)価格に基づいて算出しています。  
 (注2) 「奈良平城プラザ(仮称)」のバスルー型マスターリース会社であり、同社は多数のエンドテナントと賃貸借契約を締結しています。同社のテナント別比率は、同社、本投資法人及び株式会社やまきの間の賃料保証契約における最低保証額に基づいて算出しています。



## 第3期 資産運用報告

2017年5月1日～  
2017年10月31日



1口当たり確定分配金  
(2018年1月10日支払開始)

5,175円

第4期予想分配金  
(2018年4月期)

5,600円

第5期予想分配金  
(2018年10月期)

5,600円



## 第3期取得物件のご紹介

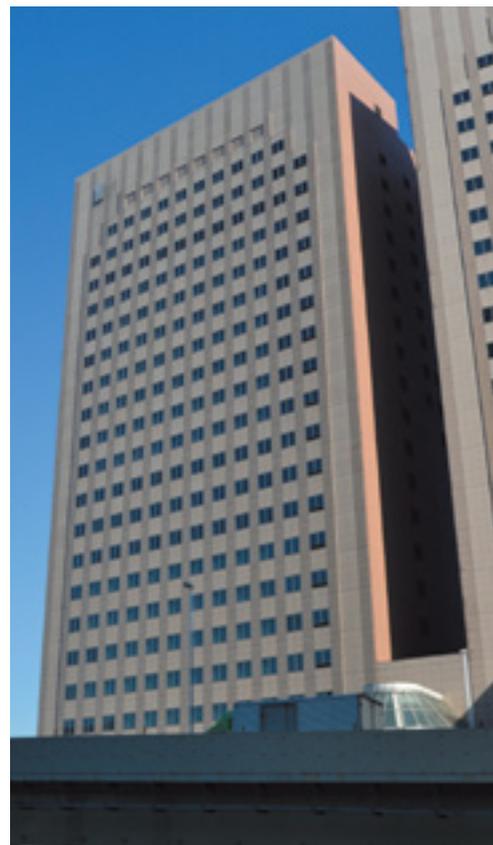


下記2物件の紹介  
動画はこちらから、  
ご覧いただけます。



### 東京フロントテラス (準共有持分50.2%)

オフィス



取得価格 **10,592**百万円

鑑定NOI利回り **4.1**%

- 天王洲の「シーフォートスクエア」内に所在する大規模オフィスビル
- 東京モノレール「天王洲アイル」駅から徒歩1分、東京臨海高速鉄道「天王洲アイル」駅から徒歩5分に立地。両駅とアーケード通路で接続しており、雨天時も傘なしでアクセス可能
- 東京モノレールを利用し、JR「浜松町」駅から都心へ、また「羽田空港」へのアクセスも良好。JR「品川」駅とも循環バスで結ばれ、新幹線や都心へのアクセスも良好
- 基準階貸床面積約300坪のフロアでオフィスとして利用しやすい規模
- 2015年10月に、上質な吹抜けエントランス、専有部へのアプローチにバリアフリー対応など、様々な大規模リニューアルを実施
- テナント用非常用発電設備を具備
- アクセス・スペック・規模の3要素を満たしながらリーズナブルな賃料帯

所在地	東京都品川区東品川二丁目3番14号
敷地面積	17,189.24㎡ <sup>(注1)</sup>
延床面積	146,697.51㎡ <sup>(注2)</sup>
構造	SRC造 地上2階付30階建
稼働率(テナント数)	96.5%(22)
建築時期	1992年6月



(注1) 本投資法人が保有している信託受益権に係る信託は、本物件の敷地を含む「シーフォートスクエア」全体の敷地の一部に係る共有持分を保有しており、その共有持分割合は3,675,562/10,000,000です。また、「シーフォートスクエア」全体の敷地の他の部分は第三者の所有であり、管理規約により、本物件に係る敷地利権が設定されています。

(注2) 1棟全体の延床面積を記載しており、本投資法人が保有している信託受益権に係る信託を構成する区分所有権又はその共有持分割合に対応する不動産登記簿に基づく専有面積の合計は28,954.48㎡となります。そのうち本投資法人は50.2%の準共有持分を保有しています。

### 奈良平城プラザ(仮称)

グロース 商業施設



(注) 外観写真及び内観写真は現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。

取得価格 **4,100**百万円

鑑定NOI利回り **8.7**%<sup>(注1)</sup>

- 近畿日本鉄道「新大宮」駅から徒歩12分、バス5分に立地
- 奈良市における東西のメインストリートである「大宮通り」に接し、自動車でのアクセスは良好
- 周辺には、平城宮跡をはじめとした世界遺産群、数多くの歴史的建造物などの観光資源も多く、近年、地元自治体を主体とした「大宮通りプロジェクト」として周辺開発も進行中であり、中期的に観光需要も期待できる
- 2018年春に株式会社やまきがプロデュースする観光型複合商業施設としてオープン予定
- 食料品を核としてファッション、キッズ、フードコート、保育園など、日々の暮らしを豊かにする地域密着型のテナントミックスがベースコンセプト
- 観光・非日常の要素を加える為、待・金魚ミュージアムや大型アミューズメント、屋上ビアガーデンも誘致

所在地	奈良県奈良市二条大路南一丁目3番1号
敷地面積	53,214.66㎡(借地を含む)
延床面積	77,487.73㎡(駐車場棟を含む)
構造	①百貨店 SRC造 7階建 ②駐車場 S造 3階建
稼働率(テナント数)	100%(1) <sup>(注2)</sup>
建築時期	①1989年9月 ②2003年6月



(注1) 本物件の取得価格は4,100百万円ですが、本投資法人の取得後に施設のリニューアルに向けた追加投資を行う予定であり、当該追加投資を含む総投資額は5,050百万円を予定しています。利回りは将来的なリニューアルを考慮して取得価格5,050百万円とした場合の数値であり、当初の取得価格に対する利回りは鑑定NOI利回り11%です。

(注2) 合同会社奈良平城プラザとのマスターリース契約に基づいて記載していますが、実際は多数のエンドテナントと賃貸借契約を締結しています。

# 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	第2期	第3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	自 2017年5月1日 至 2017年10月31日
営業収益	(百万円)	—	2,395	3,375
営業費用	(百万円)	14	1,115	1,713
営業利益又は営業損失(△)	(百万円)	△14	1,279	1,662
経常利益又は経常損失(△)	(百万円)	△78	1,037	1,520
当期純利益又は当期純損失(△)	(百万円)	△78	1,036	1,520
総資産額	(百万円)	80	108,422	123,015
(対前期比)(注3)	(%)	(-)	(-)	(13.5)
純資産額	(百万円)	71	52,633	53,293
(対前期比)(注3)	(%)	(-)	(-)	(1.3)
有利子負債額	(百万円)	—	51,000	64,000
出資総額(注4)	(百万円)	150	51,892	51,892
発行済投資口の総口数	(口)	750	293,750	293,750
1口当たり純資産額	(円)	95,499	179,179	181,424
分配金総額	(百万円)	—	957	1,520
1口当たり分配金	(円)	—	3,260	5,175
うち1口当たり利益分配金	(円)	—	2,524	5,175
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	—	736	—
総資産経常利益率(注5)	(%)	△67.7	1.9	1.3
自己資本利益率(注5)	(%)	△70.7	3.9	2.9
期末自己資本比率(注5)	(%)	88.6	48.5	43.3
(対前期増減)	(%)	(-)	(△40.1)	(△5.2)
配当性向(注5)	(%)	—	71.5	100.0

(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、いずれも記載未達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) 対前期比の増減が1,000%以上となる場合は「-」と記載しています。

(注4) 出資総額について、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を考慮していません。

(注5) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ [(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2] × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100
期末自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
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

### (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(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(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17物件(取得価格合計115,439百万円)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。

#### ② 運用環境と運用実績

当期の世界経済は、引き続き米国・中国の寄与により、実質GDP成長率が年率3%程度を維持しており、緩やかな回復が続くものと見込まれます。米国については、今後の政策動向及び影響に留意が必要なものの、トランプ政権の下、個人消費、雇用、企業部門ともに着実に回復しており、今後もその流れが続くものと見込まれます。中国については、不動産価格や過剰債務問題の動向に留意が必要なものの、インフラ投資等の各種政策効果もあり、経済成長の動きが続くと見込まれます。

オフィス賃貸市場においては、東京都心部での大量供給を控えているものの、好調な企業業績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。また、新規供給が限られているその他都市においては、東京以上に空室が少ない状況が続いています。

商業施設市場では、全国消費者物価指数(総務省公表)が9ヶ月連続上昇し、足元の小売販売額(経済産業省公表)も約7年ぶりに11ヶ月連続で前年実績を上回るなど持ち直しの動きがみられます。

ホテル市場は、堅調なビジネス需要に加えて、2017年の訪日外国人客数が昨年より早い9月時点で2,000万人(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。

このような環境の下、本投資法人は、上場後初の物件取得として、2017年10月26日にオフィス1物件(東京フロントテラス(準共有持分50.2%)、取得価格10,592百万円)及び商業施設1物件(奈良平城プラザ(仮称)、取得価格4,100百万円)を取得しました。当期末現在における運用資産は17物件、取得価格の合計は115,439百万円、総賃貸可能面積は216,111.27㎡、稼働率は99.4%となりました。

#### ③ 資金調達の詳細

本投資法人は、当期において、短期借入金7,000百万円のうち、2,000百万円については2017年9月26日付で消費税還付金等により期限前弁済を行い、5,000百万円については2017年10月31日付で長期借入金によりリファイナンスを行いました。

また、不動産信託受益権2物件の取得資金及び関連費用に充当するため、2017年10月26日付で短期借入金10,000百万円及び長期借入金5,000百万円の合計15,000百万円の資金の借入れを行いました。この結果、当期末時点の借入金残高は64,000百万円(うち、54,000百万円は長期借入金)となりました。このほか、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、2017

## I. 資産運用報告

年9月29日付で借入極度額2,000百万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、借入れ未実行)。

### ④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3,375百万円、営業利益1,662百万円、経常利益1,520百万円、当期純利益1,520百万円を計上しました。

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項に定める利益から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。)の戻入額を控除した額の全額である1,520,156,250円を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5,175円となりました。

### (3)増資等の状況

本投資法人の設立以降2017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)(注1)		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2)
2016年12月15日	公募増資	293,000	293,750	51,742,335	51,892,335	(注3)

(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)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3)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。

### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期別	第1期	第2期	第3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	自 2017年5月1日 至 2017年10月31日
最高(円)	—円	177,200円	177,000円
最低(円)	—円	150,100円	150,200円

(注)本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは2016年12月16日です。

### (4)分配金等の実績

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、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、投信法第136条第1項に定める利益から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。)の戻入額を控除した額の全額である1,520,156,250円を分配することとしました。

期別		第1期	第2期	第3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	自 2017年5月1日 至 2017年10月31日
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	(千円)	△78,375	957,882	1,736,519
利益留保額	(千円)	△78,375	216,457	119,425
金銭の分配金総額	(千円)	—	957,625	1,520,156
(1口当たり分配金)	(円)	—	(3,260)	(5,175)
うち利益分配金総額	(千円)	—	741,425	1,520,156
(1口当たり利益分配金)	(円)	—	(2,524)	(5,175)
うち出資払戻総額	(千円)	—	216,200	—
(1口当たり出資払戻額)	(円)	—	(736)	(—)
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)	—	216,200	—
(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)	—	(736)	(—)
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)	—	(—)	(—)

## I. 資産運用報告

### (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### ① 今後のポートフォリオ運用環境

今後のオフィス賃貸市場は、東京エリアで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区に集中しています。一方、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ます。なお、商業施設のうち、2017年10月26日に取得した奈良平城プラザ(仮称)は、本投資法人初のグロースアセット(コアプラスアセット)(注1)であり、三井物産グループ(注2)のサポートにより取得した観光型複合商業施設です。同物件は2018年4月にリニューアルオープンを予定していますが、エンドテナントとの予約契約等を一定水準まで確保するとともに、最低賃料保証スキームを導入することでリスクの制御を図りつつ、ポートフォリオの収益性を向上させるため、アップサイドの可能性も追求しています。

本投資法人の有利子負債調達は、ほぼ全て長期化・固定化を行っており、金融環境の変化や金利変動が業績に与える影響は軽微と認識しています。2018年4月期(第4期)に返済期限を迎える短期借入金10,000百万円については、品川シーサイドパークタワーの一部売却資金により返済を予定しており、引き続き健全な財務運営を継続する見通しです。

(注1)「グロースアセット(コアプラスアセット)」とは、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を目指すアセットをいいます。  
(注2)「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。

#### ② 今後の運用方針及び対処すべき課題

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、2017年6月に「中期経営計画 Repower 2020」を策定しました。2020年4月期(第8期)を達成期限に設定し、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、ポートフォリオの入替等により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の一つと考え、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。

このような運用方針に沿い、2017年10月23日付で資産の取得及び一部譲渡を発表し、中期経営計画に掲げたリスク分散と収益性の向上を同時に推進しています。

### (6) 決算後に生じた重要な事実

#### 資産の譲渡

本投資法人は、当期末(2017年10月31日)後、以下の資産を譲渡する予定です。

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)
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
譲渡予定日	2018年2月末日又は別途合意する日
譲渡先	合同会社SS2(注2)
譲渡予定価格	12,004百万円(注3)
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を2018年4月期に123百万円計上する予定です。

(注1)本投資法人は、「品川シーサイドパークタワー」全体を保有していることから、譲渡予定資産(準共有持分36.6%)を譲渡した後、同物件の準共有持分63.4%を保有する予定です。  
(注2)三井物産リアルティ・マネジメント株式会社と投資一任契約を締結している合同会社であり、本投資法人は、原則として、三井物産リアルティ・マネジメント株式会社が組成を検討している私募REIT組成後、当該私募REITが買主たる地位を承継することを承諾し、当該私募REITに譲渡する予定です。  
(注3)譲渡予定資産に関し、売買契約書に記載された譲渡予定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。

#### (参考情報)

#### 資産の取得

本投資法人は、当期末(2017年10月31日)後、以下の資産を取得済又は取得する予定です。

#### ① 取得済資産

物件名称	MIUMIU神戸(建物)
所在地(住居表示)	兵庫県神戸市中央区明石町18番1
契約締結日	2017年11月1日
取得日	2017年11月9日
取得先	ブラダジャパン株式会社
取得価格	400百万円(注1)(注2)

(注1)取得済資産に関し、売買契約書に記載された取得済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2)2016年12月16日付で「MIUMIU神戸(土地)」を取得済であり、土地及び建物を含めた取得価格は6,700百万円です。

#### ② 取得予定資産

物件名称	日宝本町ビル
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月末日までの別途合意する日
取得予定日	2018年2月末日までの別途合意する日
取得先	非開示(注1)
取得予定価格	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、やむを得ない事情により「非開示」としています。  
(注2)取得予定資産に関し、売買契約書に記載される予定の取得予定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。

## I. 資産運用報告

### 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)	第2期 (2017年4月30日)	第3期 (2017年10月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	5,000,000	5,000,000	5,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	750	293,750	293,750
出資総額 (百万円)	150	51,892	51,892
投資主数 (人)	1	18,873	17,053

#### (2) 投資口に関する事項

2017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(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	41,594	14.16
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	35,634	12.13
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	5,000	1.70
株式会社イデラ キャピタルマネジメント	5,000	1.70
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,603	1.57
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,362	1.48
株式会社八十二銀行	3,808	1.30
長尾 和典	1,731	0.59
吉木 伸彦	1,347	0.46
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES JERSEY/JASDEC/NON TREATY	1,290	0.44
合計	104,369	35.53

#### (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	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	-
監督役員	根岸 岳彦	ヴァンダー・ファルケ法律事務所 弁護士	3,696
	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	
会計監査人	新日本有限責任監査法人	-	8,800

(注1)執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人名義で所有していません。

(注2)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。

#### 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。

#### (4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2017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

## I. 資産運用報告

### 3 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 投資法人の資産の構成

本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	分類	第2期 2017年4月30日現在		第3期 2017年10月31日現在	
		保有総額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	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	69,912	64.5	80,572	65.5
	商業施設	22,424	20.7	26,562	21.6
	ホテル	9,933	9.2	9,872	8.0
信託不動産 合計		102,270	94.3	117,007	95.1
預金・その他の資産		6,152	5.7	6,007	4.9
資産総額計		108,422	100.0	123,015	100.0

(注) 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)によっています。

#### (2) 主要な保有資産

2017年10月31日現在における本投資法人の主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	主たる用途
品川シーサイドパークタワー	32,184	35,024.82	35,024.82	100.0	34.6	オフィス
川崎テックセンター	23,503	22,639.32	22,065.16	97.5	26.3	オフィス
東京フロントテラス	10,758	9,692.94	9,355.74	96.5	0.2	オフィス
新宿イーストサイドスクエア	10,093	5,774.46	5,774.46	100.0	7.8	オフィス
イオン葛西店	9,523	28,338.45	28,338.45	100.0	非開示 (注4)	商業施設
MIUMIU神戸(土地)	6,491	390.10	390.10	100.0	4.8	商業施設
奈良平城プラザ(仮称)	4,176	72,944.41	72,944.41	100.0	-	商業施設
ヒルコート東新宿	4,033	3,169.16	3,169.16	100.0	非開示 (注4)	オフィス
渋谷ワールドイーストビル	3,284	1,690.65	1,690.65	100.0	2.6	商業施設
ダイキ和泉中央店	3,086	6,891.87	6,891.87	100.0	非開示 (注4)	商業施設
合計	107,135	186,556.18	185,644.82	99.5	90.5	

(注1)「賃貸可能面積」は、各運用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、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。但し、「奈良平城プラザ(仮称)」についてはマスターリース契約における対象となる登記簿上の延床面積に基づいています。

(注2)「賃貸面積」は、各運用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、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。但し、「奈良平城プラザ(仮称)」についてはマスターリース契約における対象となる登記簿上の延床面積に基づいています。

(注3)「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出しています。なお、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注4)テナントの同意が得られていないため非開示としています。

#### (3) 不動産等組入資産明細

2017年10月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
品川シーサイドパークタワー	東京都品川区東品川 四丁目12番4号	信託受益権	35,024.82	32,184	32,500
川崎テックセンター	神奈川県川崎市幸区堀川町 580番16号	信託受益権	22,639.32	23,503	23,900
新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区新宿 六丁目27番30号	信託受益権	5,774.46	10,093	10,050
東京フロントテラス	東京都品川区東品川 二丁目3番14号	信託受益権	9,692.94	10,758	10,793
ヒルコート東新宿	東京都新宿区歌舞伎町 二丁目2番15号	信託受益権	3,169.16	4,033	3,920
MIUMIU神戸(土地)	兵庫県神戸市中央区明石町 18番1	信託受益権	390.10	6,491	6,830
渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区渋谷 一丁目23番18号	信託受益権	1,690.65	3,284	3,390
イオン葛西店	東京都江戸川区西葛西 三丁目9番19号	信託受益権	28,338.45	9,523	9,570
ダイキ和泉中央店	大阪府和泉市いぶき野 五丁目6番17号	信託受益権	6,891.87	3,086	3,050
ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市中央区東大通 一丁目11-25	信託受益権	8,255.81	2,159	2,250
ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市大町 二丁目2-41	信託受益権	7,439.36	2,062	2,190
スーパーホテル 仙台・広瀬通り	宮城県仙台市青葉区中央 二丁目9番23号	信託受益権	3,283.95	1,289	1,510
スーパーホテル 大阪・天王寺	大阪府大阪市天王寺区逢阪 二丁目3番3号	信託受益権	2,486.39	1,274	1,550
スーパーホテル さいたま・大宮	埼玉県さいたま市大宮区 桜木町一丁目12番6号	信託受益権	2,946.55	1,129	1,200
スーパーホテル 京都・烏丸五条	京都府京都市下京区 烏丸通五条下る大坂町396-3	信託受益権	2,144.02	1,042	1,260
コンフォートホテル新山口	山口県山口市小郡下郷 1255-1	信託受益権	2,999.01	915	959
奈良平城プラザ(仮称)	奈良県奈良市二条大路南 一丁目3番1号	信託受益権	72,944.41	4,176	5,520
合計			216,111.27	117,007	120,442

(注1)「所在地」は、各運用資産の住居表示を記載しています。

(注2)「賃貸可能面積」は、各運用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、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。なお、「奈良平城プラザ(仮称)」についてはマスターリース契約の対象となる登記簿上の延床面積を記載しています。

(注3)「期末算定価額」は、本投資法人規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規約に基づき、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よる鑑定評価額を記載しています。

## I. 資産運用報告

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第2期 (2016年11月1日～2017年4月30日)				第3期 (2017年5月1日～2017年10月31日)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注1) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注1) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
品川シーサイドパーク タワー	23	100.0	777	32.5	23	100.0	1,166	34.6
川崎テックセンター	19	93.3	652	27.2	20	97.5	889	26.3
新宿イーストサイド スクエア	41	100.0	186	7.8	40	100.0	263	7.8
東京フロントテラス	-	-	-	-	22	96.5	5	0.2
ヒルコート東新宿	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MIUMIU神戸(土地)	1	100.0	121	5.1	1	100.0	162	4.8
渋谷ワールドイースト ビル	8	100.0	65	2.7	8	100.0	87	2.6
イオン葛西店	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
ダイキ和泉中央店	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
ホテルサンルート新潟	1	100.0	58	2.5	1	94.6	72	2.1
ダイワロイネットホテル 秋田	1	100.0	52	2.2	1	100.0	69	2.0
スーパーホテル 仙台・広瀬通り	1	100.0	33	1.4	1	100.0	44	1.3
スーパーホテル 大阪・天王寺	1	100.0	28	1.2	1	100.0	37	1.1
スーパーホテル さいたま・大宮	1	100.0	26	1.1	1	100.0	35	1.1
スーパーホテル 京都・烏丸五条	1	100.0	23	1.0	1	100.0	31	0.9
コンフォートホテル 新山口	1	100.0	22	1.0	1	100.0	30	0.9
奈良平城プラザ(仮称)	-	-	-	-	1	100.0	-	-
合計	103	98.9	2,395	100.0	126	99.4	3,375	100.0

(注1)対象期間の期末時点における数値を表示しています。

(注2)「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式によります。なお、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注3)「不動産賃貸事業収益(期間中)」は、各物件の当期賃貸事業収入を示しており、百万円未満を切り捨てています。

(注4)テナントの同意が得られていないため非開示としています。

## (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2017年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	40,000,000	40,000,000	△119,337

(注1)契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2)時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

## (5) その他資産の状況

当期末現在、前記(3)不動産等組入資産明細に記載のもの以外に投資対象とするその他特定資産の組入れはありません。

## (6) 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

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2018年4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
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	非常用発電機点検工事等	自2017年9月 至2018年4月	292,752	-	-
渋谷ワールドイーストビル (東京都渋谷区)	空調更新工事等	自2017年11月 至2018年4月	35,300	-	-
イオン葛西店 (東京都江戸川区)	エントランス一部改修工事等	自2017年11月 至2018年4月	28,000	-	-
ホテルサンルート新潟 (新潟県新潟市)	冷温水発生機更新工事等	自2017年12月 至2018年4月	71,600	-	-
奈良平城プラザ(仮称) (奈良県奈良市)	リニューアル工事	自2017年11月 至2018年4月	950,000	-	-
その他	-	-	33,829	-	-
合計			1,411,481	-	-

## I. 資産運用報告

### (2) 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157,306千円であり、当期の費用に区分された修繕費36,823千円と合わせて、合計194,129千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)
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	29,236
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 5月 至 2017年10月	117,296
その他	-	-	10,773
合計			157,306

### (3) 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。

## 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2期		第3期	
	自 2016年11月1日 至 2017年 4月30日	自 2017年 5月1日 至 2017年10月31日	自 2017年 5月1日 至 2017年10月31日	自 2017年 5月1日 至 2017年10月31日
資産運用報酬(注)	198,717	296,801		
資産保管手数料	2,700	3,750		
一般事務委託手数料	7,784	11,894		
役員報酬	3,000	3,696		
その他費用	25,265	54,637		
合計	237,467	370,779		

(注) 資産運用報酬には、上記金額のほか、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が、第2期に1,007,470千円、第3期に146,922千円あります。

### (2) 借入状況

2017年10月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2016年12月16日	1,000	-	0.16000%	2017年11月30日 (注3)	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年12月16日	1,000	-	0.16000%	2017年11月30日 (注3)			
	株式会社三井住友銀行	2016年12月16日	5,000	-	0.16095%	2017年11月30日 (注4)			
	株式会社三井住友銀行	2017年10月26日	-	10,000	0.17393%	2018年 4月26日			
小計			7,000	10,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年12月16日	7,500	7,500	0.74500%	2026年11月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年12月16日	500	500	0.74500%	2026年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2016年12月16日	6,500	6,500	0.49960%	2023年11月30日			
	株式会社りそな銀行	2016年12月16日	1,500	1,500	0.49960%	2023年11月30日			
	株式会社福岡銀行	2016年12月16日	2,000	2,000	0.49960%	2023年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年12月16日	5,000	5,000	0.59470%	2024年11月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年12月16日	5,000	5,000	0.37250%	2022年11月30日			
	株式会社新生銀行	2016年12月16日	2,000	2,000	0.37250%	2022年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月16日	2,000	2,000	0.62125%	2023年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2016年12月16日	10,000	10,000	0.37000%	2021年11月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 4月28日	2,000	2,000	0.45000%	2024年 4月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年10月26日	-	2,000	0.54375%	2025年 7月31日			
	株式会社新生銀行	2017年10月26日	-	1,000	0.54375%	2025年 7月31日			
	株式会社南都銀行	2017年10月26日	-	1,000	0.54375%	2025年 7月31日			
株式会社りそな銀行	2017年10月26日	-	1,000	0.70900%	2027年 7月30日				
株式会社三井住友銀行	2017年10月31日	-	4,000	0.72750%	2027年10月29日				
株式会社福岡銀行	2017年10月31日	-	1,000	0.72750%	2027年10月29日				
計			44,000	54,000					
合計			51,000	64,000					

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。

(注3) 2017年9月29日付で全額を期限前弁済しています。

(注4) 2017年10月31日付で全額を期限前弁済しています。

(注5) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金又は運転資金等です。

### (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。

# I. 資産運用報告

## 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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格(百万円)	譲渡年月日	譲渡価格(百万円)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
東京フロントテラス (準共有持分50.2%)	2017年10月26日	10,592	-	-	-	-
奈良平城プラザ(仮称)	2017年10月26日	4,100	-	-	-	-
合計		14,692	-	-	-	-

(注)取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画法、消費税及び地方消費税を含んでいません。

### (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

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格又は譲渡価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	鑑定評価機関	価格時点
取得	東京フロントテラス (準共有持分50.2%)	2017年10月26日	不動産信託受益権	10,592	10,793	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年9月30日
	奈良平城プラザ(仮称)	2017年10月26日	不動産信託受益権及び不動産	4,100	5,520	大和不動産鑑定株式会社	2017年7月31日
合計				14,692	16,313		

(注1) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

(注2) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画法、消費税及び地方消費税を含んでいません。

#### 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

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	14,692百万円	-1百万円
利害関係人等との取引状況の内訳(注)		
合同会社天王洲1	10,592百万円(72.1%)	-1百万円(-%)
合計	10,592百万円(72.1%)	-1百万円(-%)

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

#### ② 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

### (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。

## I. 資産運用報告

### 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に係る開示

該当事項はありません。

### 9 海外不動産保有法人に係る開示

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に係る開示

該当事項はありません。

### 11 その他

#### (1) お知らせ

##### ① 投資主総会

2017年7月25日に、本投資法人の第3回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された議案のうち主なものは以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2017年7月25日	規約一部変更の件	投資法人規約の一部を変更しました。
	執行役員1名選任の件	執行役員 菅沼通夫が再任されました。
	補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員 上野貴司が再任されました。
	監督役員2名選任の件	監督役員 根岸岳彦及び西井秀朋が再任されました。

##### ② 投資法人役員会

該当事項はありません。

#### (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)

	前期(ご参考) (2017年4月30日)	当期 (2017年10月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	2,149,050	3,527,917
信託現金及び信託預金	1,768,721	1,736,658
営業未収入金	77,065	98,849
前払費用	61,240	89,413
繰延税金資産	26	10
未収消費税等	1,794,514	128,463
その他	128	56
流動資産合計	5,850,747	5,581,370
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
信託建物	22,008,596	25,334,508
減価償却累計額	△286,271	△638,883
信託建物(純額)	21,722,324	24,695,625
信託構築物	98,019	108,321
減価償却累計額	△3,275	△7,533
信託構築物(純額)	94,744	100,788
信託機械及び装置	130,465	132,961
減価償却累計額	△4,224	△9,313
信託機械及び装置(純額)	126,241	123,647
信託工具、器具及び備品	1,276	5,447
減価償却累計額	△39	△235
信託工具、器具及び備品(純額)	1,237	5,212
信託土地	80,325,654	92,082,594
有形固定資産合計	102,270,202	117,007,868
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	2,935	2,615
無形固定資産合計	2,935	2,615
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	278,083	392,737
差入保証金	10,000	10,000
その他	10,510	21,011
投資その他の資産合計	298,593	423,749
固定資産合計	102,571,732	117,434,233
資産合計	108,422,479	123,015,604

(単位:千円)

	前期(ご参考) (2017年4月30日)	当期 (2017年10月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	196,438	387,145
未払分配金	—	6,440
短期借入金	7,000,000	10,000,000
未払金	233,610	501,135
未払費用	1,927	1,472
未払法人税等	1,142	823
前受金	440,407	489,743
預り金	12,759	990
その他	—	24
流動負債合計	7,886,285	11,387,776
<b>固定負債</b>		
長期借入金	44,000,000	54,000,000
信託預り敷金及び保証金	3,685,975	4,215,172
デリバティブ債務	216,326	119,337
固定負債合計	47,902,302	58,334,510
負債合計	55,788,588	69,722,286
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	51,892,335	51,892,335
<b>出資総額控除額</b>		
一時差異等調整引当額	—	※3 △216,200
出資総額控除額合計	—	△216,200
出資総額(純額)	51,892,335	51,676,135
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	957,882	1,736,519
剰余金合計	957,882	1,736,519
投資主資本合計	52,850,217	53,412,654
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	△216,326	△119,337
評価・換算差額等合計	△216,326	△119,337
純資産合計	※2 52,633,891	※2 53,293,317
負債純資産合計	108,422,479	123,015,604

## Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考)		当期	
	自 2016年11月1日 至 2017年4月30日		自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	1,948,569	※1	2,677,453
その他賃貸事業収入	※1	446,629	※1	697,901
営業収益合計		2,395,198		3,375,354
営業費用				
賃貸事業費用	※1	877,777	※1	1,342,240
資産運用報酬		198,717		296,801
資産保管手数料		2,700		3,750
一般事務委託手数料		7,784		11,894
役員報酬		3,000		3,696
その他営業費用		25,265		54,637
営業費用合計		1,115,244		1,713,019
営業利益		1,279,954		1,662,334
営業外収益				
受取利息		10		18
還付加算金		-		4,596
その他		428		-
営業外収益合計		438		4,614
営業外費用				
支払利息		85,446		119,039
融資関連費用		25,577		27,006
投資口交付費		126,992		-
その他		5,000		-
営業外費用合計		243,016		146,046
経常利益		1,037,376		1,520,903
税引前当期純利益		1,037,376		1,520,903
法人税、住民税及び事業税		1,144		826
法人税等調整額		△26		15
法人税等合計		1,117		841
当期純利益		1,036,258		1,520,061
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)		△78,375		216,457
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		957,882		1,736,519

## Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(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 当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計	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

当期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						投資主 資本合計
	出資総額	出資総額		出資総額 (純額)	剰余金		
		出資総額 控除額	一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計	当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	
当期首残高	51,892,335	-	-	51,892,335	957,882	957,882	52,850,217
当期変動額							
剰余金の配当					△741,425	△741,425	△741,425
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△216,200	△216,200	△216,200			△216,200
当期純利益					1,520,061	1,520,061	1,520,061
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	-	△216,200	△216,200	△216,200	778,636	778,636	562,436
当期末残高	※1 51,892,335	△216,200	△216,200	51,676,135	1,736,519	1,736,519	53,412,654

(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	△216,326	△216,326	52,633,891
当期変動額			
剰余金の配当			△741,425
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△216,200
当期純利益			1,520,061
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	96,988	96,988	96,988
当期変動額合計	96,988	96,988	659,425
当期末残高	△119,337	△119,337	53,293,317

## V. 注記表

## 【継続企業の前提に関する注記】

前期(ご参考) 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	当期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日
該当事項はありません。	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	前期(ご参考) 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	当期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(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 (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。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(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 5~15年 (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。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。	該当事項はありません。
3. 収益及び費用の計上基準	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21,564千円です。	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34,151千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (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 (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。 (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。	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (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 (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。 (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。

項目	前期(ご参考) 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	当期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(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 (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。	(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 (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。

## V. 注記表

## 【表示方法の変更に関する注記】

前期(ご参考) 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	当期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日
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、前期の計算書類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。	該当事項はありません。

## 【貸借対照表に関する注記】

## 1. 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(ご参考) (2017年4月30日)	当期 (2017年10月31日)
コミットメントライン契約の総額	—	2,000,000
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	—	2,000,000

## ※2. 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(ご参考) (2017年4月30日)	当期 (2017年10月31日)
50,000	50,000

## ※3. 一時差異等調整引当額

前期(ご参考)(自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

## 1 引当て、戻入れの発生事由、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	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	216,200	—	216,200	—	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入れる予定です。

## 【損益計算書に関する注記】

前期(ご参考) 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	当期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収入	A. 不動産賃貸事業収入
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入	賃料収入
1,701,431	2,353,064
地代収入	地代収入
124,678	165,644
共益費収入	共益費収入
122,459	158,744
計	計
1,948,569	2,677,453
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入	水道光熱費収入
301,399	470,246
その他賃貸収入	その他賃貸収入
145,230	227,654
計	計
446,629	697,901
不動産賃貸事業収入合計	不動産賃貸事業収入合計
2,395,198	3,375,354
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費	外注委託費
153,233	205,378
水道光熱費	水道光熱費
225,578	362,224
公租公課	公租公課
37,652	248,852
修繕費	修繕費
73,430	36,823
減価償却費	減価償却費
293,809	362,155
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
94,073	126,806
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
877,777	1,342,240
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
1,517,421	2,033,114

## 【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前期(ご参考) 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	当期 自 2017年5月1日 至 2017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	※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	発行可能投資口総口数
5,000,000□	5,000,000□
発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数
293,750□	293,750□

## 【税効果会計に関する注記】

前期(ご参考) 2017年4月30日	当期 2017年10月31日
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)	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)
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
26	10
繰延ヘッジ損益	繰延ヘッジ損益
68,661	37,877
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
68,688	37,888
評価性引当額	評価性引当額
△68,661	△37,877
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
26	10
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
26	10
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：%)	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：%)
法定実効税率 (調整)	法定実効税率 (調整)
31.74	31.74
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△29.30	△31.72
繰越欠損金	繰越欠損金
△2.39	—
その他	その他
0.06	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.11	0.06

## V. 注記表

### 【金融商品に関する注記】

前期(ご参考)(自 2016年11月1日 至 2017年4月30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。

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

2017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。

(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  
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は、以下のとおりです。(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(※1)		時 価 (※2)
				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

(※1)契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2)時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(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 (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(※1)	3,685,975

※1 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(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(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

## V. 注記表

当期(自 2017年5月1日 至 2017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。

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

2017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
(1)現金及び預金	3,527,917	3,527,917	-
(2)信託現金及び信託預金	1,736,658	1,736,658	-
資産計	5,264,576	5,264,576	-
(3)短期借入金	10,000,000	10,000,000	-
(4)長期借入金	54,000,000	54,032,595	32,595
負債計	64,000,000	64,032,595	32,595
(5)デリバティブ取引(※)	(119,337)	(119,337)	-

(※)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  
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、以下のとおりです。(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(※1)		時 価 (※2)
				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	40,000,000	40,000,000	△119,337

(※1)契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2)時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(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 (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(※1)	4,215,172

※1 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(2017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	3,527,917
信託現金及び信託預金	1,736,658
合 計	5,264,576

(注4)借入金の決算日(2017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
短期借入金	10,000,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	-	-	-	10,000,000	44,000,000
合 計	10,000,000	-	-	-	10,000,000	44,000,000

## V. 注記表

### 【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自 2016年11月1日 至 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、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
－	102,270,202	102,270,202	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) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権15物件の取得(102,532,325千円)、主な減少額は減価償却費(293,809千円)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2017年4月期における損益は「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31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、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
102,270,202	14,737,665	117,007,868	120,442,000

(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) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得(14,942,515千円)、主な減少額は減価償却費(362,155千円)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2017年10月期における損益は「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

### 【関連当事者との取引に関する注記】

前期(ご参考)(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	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)
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入	10,000,000	長期借入金	10,000,000
				支払利息	21,521	未払費用	502

(注1) 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2) 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。

(注3) 上記の他、本投資法人は、前所有者と株式会社イデラ キャピタルマネジメントとの間で締結された信託受益権売買契約上の買主の地位等を承継し、ダイキ和泉中央店を2016年12月16日に3,000百万円(取得価格)で取得しています。本投資法人は、かかる承継に伴い、株式会社イデラ キャピタルマネジメントが前所有者に対して支払った手付金に相当する150百万円を、株式会社イデラ キャピタルマネジメントに対して支払っています。

当期(自 2017年5月1日 至 2017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)
資産運用会社の 利害関係人等	合同会社 天王洲1	信託受益権 の保有、管理 及び売買等	－	不動産信託受益権 等の取得	10,592,200	－	－
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入	2,000,000	長期借入金	12,000,000
				支払利息	29,787	未払費用	291

(注1) 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2) 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】

前期(ご参考) 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日		当期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	
1口当たり純資産額	179,179円	1口当たり純資産額	181,424円
1口当たり当期純利益	4,656円 (3,527円)	1口当たり当期純利益	5,174円
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(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日時点を開首とみなして、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については、潜在投資口がないため記載していません。		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(293,750口)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) 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(ご参考) 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日		当期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	
当期純利益(千円)	1,036,258	当期純利益(千円)	1,520,061
普通投資主に帰属しない金額(千円)	－	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)	1,036,258	普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,520,061
期中平均投資口数(口)	222,523	期中平均投資口数(口)	293,750

## V. 注記表

### 【重要な後発事象に関する注記】

前期(ご参考)(自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

資産の譲渡

本投資法人は、当期末(2017年10月31日)後、以下の資産を譲渡する予定です。

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)
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
譲渡予定日	2018年2月末日又は別途合意する日
譲渡先	合同会社SS2(注2)
譲渡予定価格	12,004百万円(注3)
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を2018年4月期に123百万円計上する予定です。

(注1)本投資法人は、「品川シーサイドパークタワー」全体を保有していることから、譲渡予定資産(準共有持分36.6%)を譲渡した後、同物件の準共有持分63.4%を保有する予定です。

(注2)三井物産リアルティ・マネジメント株式会社と投資一任契約を締結している合同会社であり、本投資法人は、原則として、三井物産リアルティ・マネジメント株式会社が組成を検討している私募REIT組成後、当該私募REITが買主たる地位を承継することを承諾し、当該私募REITに譲渡する予定です。

(注3)譲渡予定資産に関し、売買契約書に記載された譲渡予定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。

### 【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(ご参考) 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	当期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日
金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの繰延ヘッジ損失に係る一時差異等調整引当額を216,200千円計上しています。当該一時差異等調整引当額は時価の変動額と対応する金額を翌営業期間以降において戻し入れる予定です。	金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの時価の変動額に対応する一時差異等調整引当額96,937千円を戻し入れております。

### 【追加情報】

前期(ご参考) 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	当期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日
「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。	該当事項はありません。

## VI. 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考)	当期
	自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	自 2017年5月1日 至 2017年10月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	957,882,863	1,736,519,741
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 出資総額組入額	-	96,937,500
うち一時差異等調整引当額戻入額	-	96,937,500
IV 分配金の額	957,625,000	1,520,156,250
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,260)	(5,175)
うち利益分配金	741,425,000	1,520,156,250
(うち1口当たり利益分配金)	(2,524)	(5,175)
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)	(-)
V 次期繰越利益	216,457,863	119,425,991

分配金の額の算出方法	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、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、投信法第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。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。	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、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項に定める利益から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。)の戻入額を控除した額の全額である1,520,156,250円を分配することとしました。
------------	---	---

## VII. 監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

2017年12月11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 江崎和徳 

業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 安部星史 

業務執行社員

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2017年5月1日から2017年10月31日までの第3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並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関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。

## 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)

	前期		当期	
	自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	自 2017年5月1日 至 2017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	1,037,376	1,520,903		
減価償却費	294,076	362,475		
投資口交付費	126,992	—		
受取利息	△10	△18		
支払利息	85,446	119,039		
営業未収入金の増減額(△は増加)	△77,065	△21,783		
前払費用の増減額(△は増加)	△61,240	△28,172		
未収消費税等の増減額(△は増加)	△1,794,514	1,666,050		
営業未払金の増減額(△は減少)	181,966	△100,496		
未払金の増減額(△は減少)	224,995	267,525		
前受金の増減額(△は減少)	440,407	49,335		
長期前払費用の増減額(△は増加)	△278,083	△114,653		
その他	12,546	△11,672		
小計	192,892	3,708,533		
利息の受取額	10	18		
利息の支払額	△83,519	△119,494		
法人税等の支払額	△243	△1,145		
営業活動によるキャッシュ・フロー	109,140	3,587,912		
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	△14,808,617		
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△133,307	△47,250		
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,819,283	576,446		
使途制限付信託預金の預入による支出	△1,005,854	△0		
使途制限付信託預金の払出による収入	799,058	24,701		
その他の支出	△10,510	△10,501		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△99,080,870	△14,265,221		
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	10,000,000		
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	△7,000,000		
長期借入れによる収入	44,000,000	10,000,000		
投資口の発行による収入	51,615,342	—		
分配金の支払額	—	△951,184		
財務活動によるキャッシュ・フロー	102,615,342	12,048,815		
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,643,612	1,371,505		
現金及び現金同等物の期首残高	67,364	3,710,976		
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,710,976	※1 5,082,482		

## 【重要な会計方針に係る事項関係】(参考情報)

項目	前期		当期	
	自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	自 2017年5月1日 至 2017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。		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。	

## 【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

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	自 2017年5月1日 至 2017年10月31日
現金及び預金		2,149,050		3,527,917
信託現金及び信託預金		1,768,721		1,736,658
使途制限付信託預金(注)		△206,795		△182,094
現金及び現金同等物		3,710,976		5,082,482

(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。

# まんが 日本みらいばなし



「投資法人みらい」の  
第3期決算が  
発表されましたぞー！

ご注進〜！！



分配金は  
いかに!?

こちらを  
ご覧あれ！  
予想よりも  
少し多いとなー！



物件売却を発表  
しているけど  
分配金に反映  
されてるの  
かしら？

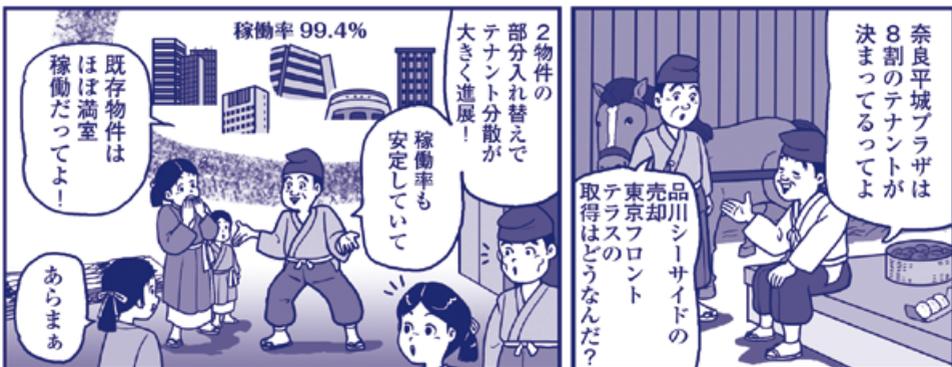
ねえ  
さっきの話



「5期も  
奈良平城  
プラザ」が  
貢献して  
5600円  
の予想  
だそうです  
ございませ

「ああ…  
いにしえの都  
奈良…」

次の第4期の分配金に  
売却益が上乘せされて  
予想は5600円  
だそうですけど…



奈良平城プラザは  
8割のテナントが  
決まってるってよ

2物件の  
部分入れ替えて  
テナント分散が  
大きく進展！  
稼働率も  
安定していて

既存物件は  
ほぼ満室  
稼働だってよ！

品川シーサイドの  
売却  
東京フロント  
テラスの  
取得はどうなんだ？



借入金  
は更に長期  
固定  
が進んで

借入条件も  
IPO時と同程度  
ですって！



借入比率は  
50%以下で  
格付はA+!

収益が伸びて  
リスク分散が  
進む！



全国説明会 YouTube

全国で開かれる説明会  
YouTubeで  
詳しく聞いてみよう！

(注) 第4期予想分配金及び第5期予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した2017年12月11日時点のものです。テナントの異動などに伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行などにより1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、2017年12月11日付「2017年10月期 決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しています。