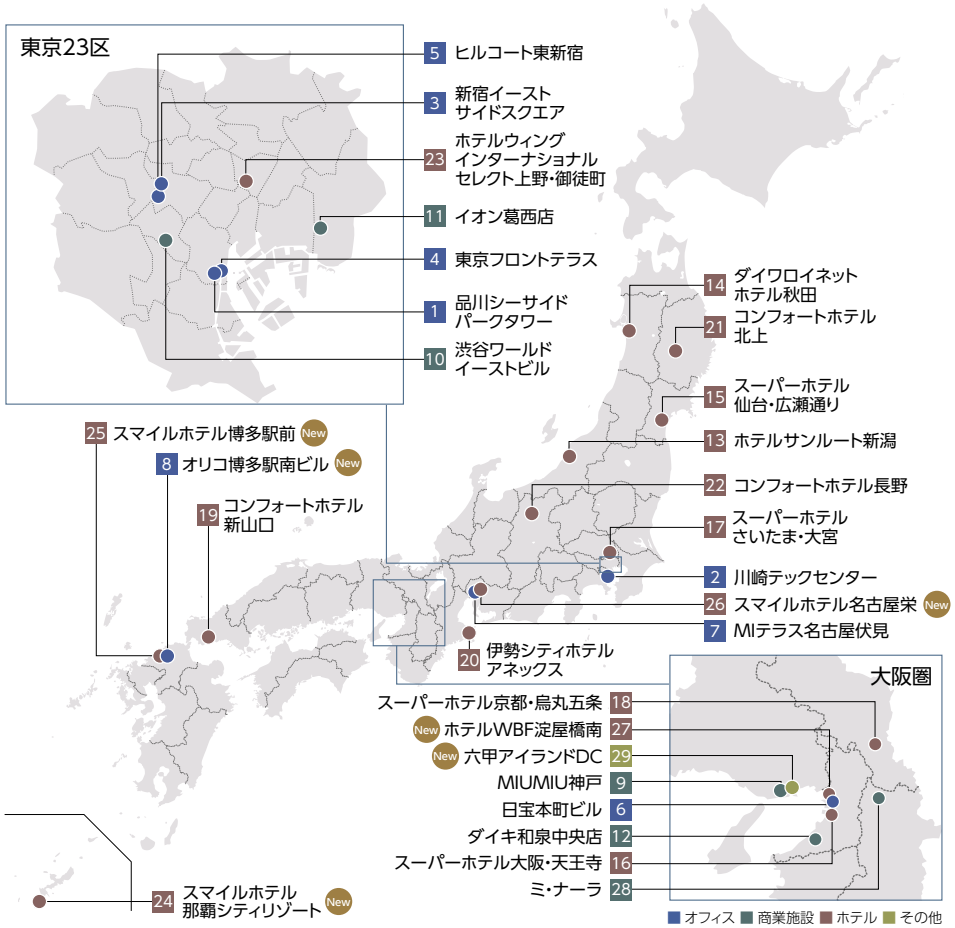
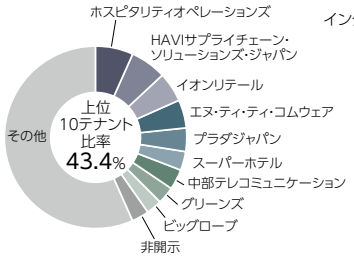
ポートフォリオ物件のご紹介

(2018年12月13日時点)

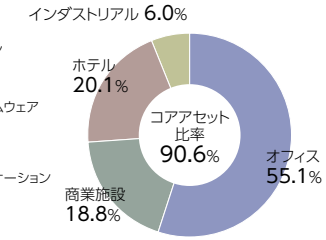
ポートフォリオマップ



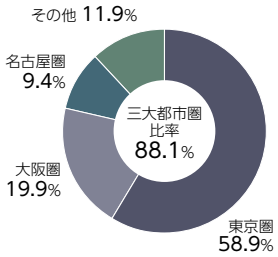
テナント別比率(賃料ベース)(注)



アセットタイプ別比率



エリア別比率



(注)テナント別比率は2018年10月末時点でエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約に基づいて算出していますが、2018年11月1日に取得した物件については取得日時点において有効な賃貸借契約に基づいて算出しています。その他については、取得価格に基づいて算出しています。

第5期 資産運用報告

2018年5月1日～2018年10月31日

投資法人みらい

1口当たり確定分配金
(2019年1月11日支払開始)

5,668円

第6期予想分配金
(2019年4月期)
5,700円

第7期予想分配金
(2019年10月期)
1,425円(分割後)(注)

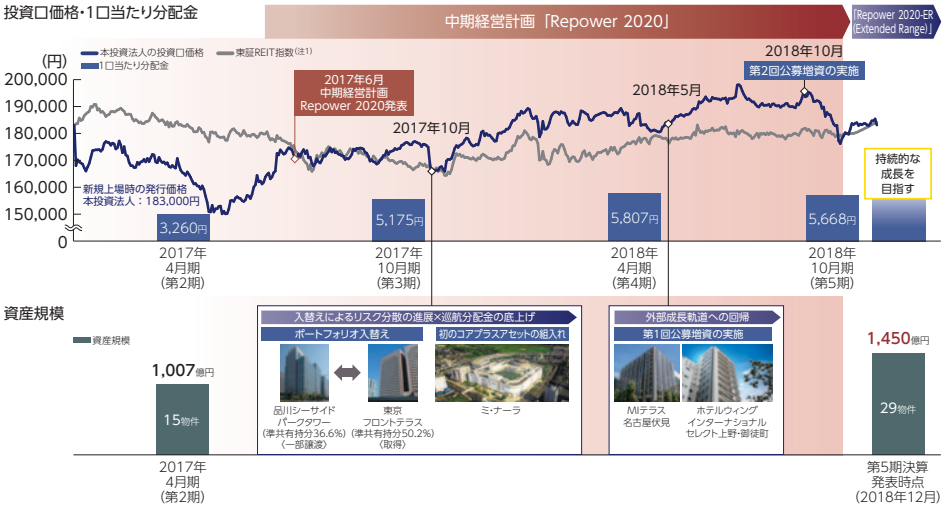
(注) 2019年5月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合で投資口の分割を行うことを決議しており、分割を行わなかった場合の1口当たり分配金の予想額は5,700円になります。

資産運用会社:
三井物産・イデラパートナーズ株式会社
東京都千代田区西神田三丁目2番1号
銘柄コード:3476 http://3476.jp

中期経営計画「Repower 2020」の達成

投資口価格の推移とこれまでの取組み

上場後に策定した中期経営計画「Repower 2020」の着実な進捗により投資口価格は上場時の公募価格(183,000円)を回復しました。2期連続の公募増資とグロースアセット2物件を含む積極的な外部成長により「Repower 2020」を1年半前倒しで達成し、新たな中期経営計画「Repower 2020-ER(Extended Range)」に基づく持続的な成長を目指します。



本投資法人の定量的な変化

			中期経営計画目標	上場時		第5期決算発表時点(2018年12月)
収益性	平均償却後NOI利回り	Repower 2020 計画項目	4.0%以上	4.0%	▶	4.2%
リスク分散	上位3物件比率 (取得(予定)価格ベース)	Repower 2020 計画項目	40.0%以下	64.7%	▶	37.3%
財務基盤	LTV水準	Repower 2020 計画項目	50.0%以下	47.0%	▶	48.8%
投資主価値	1口当たり分配金	Repower 2020 計画項目	5,700円	3,260円	▶	5,700円 (2019年4月期予想)

投資主優待制度の実施

前期に引き続き、ミ・ナーラ内に存在するインドアテーマパーク「奈良祭都(ならさいと)」に関する特別優待券を投資主に送付します。

優待内容：忍者タウン及び金魚ミュージアムの入場料を一律500円に割引
(通常価格大人1,000円、小人／シルバー／障がい者700円)
有効期限：2019年 9月30日まで

Illustrated by yuki＊Mami

新規取得資産

投資法人みらいは、「総合型REITの優位性とソーシング力」を活かした物件取得の実績を積み重ねており、第5期決算発表(2018年12月13日)までの間に6物件・取得価格の総額228億円の新たな物件を取得しました。

六甲アイランドDC　ニュータイプアセット

取得価格 8,650百万円

鑑定NOI利回り 5.5%

所在地	兵庫県神戸市東灘区向洋町西6-2-12
延床面積	14,381.16㎡
稼働率(テナント数)	100%(1)
建築時期	2016年5月

オリコ博多駅南ビル　オフィス

取得価格 1,680百万円

鑑定NOI利回り 4.7%

所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南3-7-30
延床面積	2,845.60㎡
稼働率(テナント数)	100%(1)
建築時期	2002年8月

スマイルホテル那覇シティリゾート　ホテル

取得価格 4,000百万円

鑑定NOI利回り 5.9%

所在地	沖縄県那覇市久米2-32-1
延床面積	9,698.44㎡
稼働率(テナント数)	100%(1)
建築時期	1988年6月

スマイルホテル博多駅前　ホテル

取得価格 3,800百万円

鑑定NOI利回り 4.6%

所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前3-8-18
延床面積	2,426.78㎡
稼働率(テナント数)	100%(1)
建築時期	2017年2月

スマイルホテル名古屋栄　ホテル

取得価格 2,950百万円

鑑定NOI利回り 5.0%

所在地	愛知県名古屋市中区栄4-10-5
延床面積	2,909.20㎡
稼働率(テナント数)	100%(1)
建築時期	2008年9月

ホテルWBF淀屋橋南　ホテル

取得価格 1,750百万円

鑑定NOI利回り 4.7%

所在地	大阪府大阪市中央区平野町3-1-6
延床面積	1,821.56㎡
稼働率(テナント数)	100%(1)
建築時期	2017年1月

(注) 稼働率は2018年10月末時点。鑑定NOI利回りは取得時の鑑定評価書の記載に基づき算出しています。

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 自 2015年12月4日 至 2016年10月31日	第2期 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	第3期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	第4期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	第5期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日
営業収益	(百万円)	−	2,395	3,375	3,958	4,417
営業費用	(百万円)	14	1,115	1,713	2,050	2,295
営業利益又は営業損失(△)	(百万円)	△14	1,279	1,662	1,907	2,122
経常利益又は経常損失(△)	(百万円)	△78	1,037	1,520	1,698	1,867
当期純利益又は当期純損失(△)	(百万円)	△78	1,036	1,520	1,706	1,922
総資産額	(百万円)	80	108,422	123,015	117,022	131,772
(対前期比)(注3)	(%)	(−)	(−)	(13.5)	(△4.9)	(12.6)
純資産額	(百万円)	71	52,633	53,293	53,536	61,590
(対前期比)(注3)	(%)	(−)	(−)	(1.3)	(0.5)	(15.0)
有利子負債額	(百万円)	−	51,000	64,000	57,500	64,200
出資総額(注4)	(百万円)	150	51,892	51,892	51,892	59,656
発行済投資口の総口数	(口)	750	293,750	293,750	293,750	339,210
1口当たり純資産額	(円)	95,499	179,179	181,424	182,253	181,570
分配金総額	(百万円)	−	957	1,520	1,705	1,922
1口当たり分配金	(円)	−	3,260	5,175	5,807	5,668
うち1口当たり利益分配金	(円)	−	2,524	5,175	5,807	5,668
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	1.4	1.5
自己資本利益率(注5)	(%)	△70.7	3.9	2.9	3.2	3.3
期末自己資本比率(注5)	(%)	88.6	48.5	43.3	45.7	46.7
(対前期増減)	(%)	(−)	(△40.1)	(△5.2)	(2.4)	(1.0)
配当性向(注5)	(%)	−	71.5	100.0	100.0	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) 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日に出資金150百万円(750口)で設立され、2016年12月16日に株式会社東京証券取引所(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)。当期においては、上場後初の公募増資及び第三者割当増資を実施し、当期末現在において、発行済投資口の総口数は339,210口、保有物件は24物件(取得価格合計123,922百万円)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

当期の日本経済は、足元では自然災害に端を発した弱い動きも一部に見られますが、基本的には緩やかな回復基調が続いています。オフィス賃貸市場においては、東京都心部での大量供給懸念が収束を迎えつつあり、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、空室率が歴史的な低水準で推移する中、賃料水準の上昇傾向が続いています。また、東京以外の都市については、新規供給が限られているため、より一層需給環境がタイトになっているエリアも見受けられます。

ホテル・商業の賃貸事業は、基本的に固定賃料を前提とした契約であるため、足元の経済状況が賃貸事業へダイレクトに反映される割合は小さいものの、ホテル分野では堅調なビジネス需要に加えて、2018年10月の訪日外国人客数が単月として過去最高を記録し、10月時点で2,600万人(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。商業分野は、雇用環境の改善などを受け、全国消費者物価指数(総務省公表)が22ヶ月連続上昇し、足元の小売業販売額(経済産業省公表)も微増するなど持ち直しの動きが見られます。

このような環境の下、本投資法人は、2018年5月15日に「ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町」(取得価格3,720百万円)、2018年6月1日に「MIテラス名古屋伏見」(取得価格8,886百万円)、2018年8月1日に「オリコ博多駅南ビル」(取得価格1,680百万円)を取得しました。当期末現在における運用資産は24物件、取得価格の合計は123,922百万円、総賃貸可能面積は232,956.45㎡、稼働率は99.4%となりました。

③資金調達の概要

当期において、2018年5月23日に公募による新投資口の発行(43,300口)により7,395百万円、2018年6月12日に第三者割当による新投資口の発行(2,160口)により368百万円を調達しました。この結果、当期末時点での出資総額は59,656百万円、発行済投資口の総口数は339,210口となりました。

また、2018年7月26日付で発行した投資法人債1,000百万円により、2018年8月1日付で短期借入金1,000百万円の期限前弁済を行いました。更に、不動産信託受益権3物件の取得資金に充当するため、2018年5月15日付で長期借入金3,500百万円、2018年6月1日付で長期借入金1,500百万円及び2018

Ⅰ. 資産運用報告

年８月１日付で長期借入金1,700百万円の合計6,700百万円の資金の借入を行いました。

この結果、当期末時点の借入金及び投資法人債の残高は64,200百万円（うち、長期借入金63,200百万円、投資法人債1,000百万円）となりました。

なお、機動的かつ安定的な資金調達の確保と、より一層強固な財務基盤の構築を目的として、借入極度額3,000百万円のコミットメントラインを設定しています（本書の日付現在の未実行枠残高3,000百万円）。

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4,417百万円、営業利益2,122百万円、経常利益1,867百万円、当期純利益1,922百万円を計上しました。

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、当期未処分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1,922,642,280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5,668円となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降2018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)
2018年5月23日	公募増資	43,300	337,050	7,395,250	59,287,585	(注4)
2018年6月12日	第三者割当増資	2,160	339,210	368,908	59,656,493	(注5)

(注1) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
(注2) 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。
(注4) 1口当たり発行価格176,962円（発行価額170,791円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。
(注5) 1口当たり発行価額170,791円にて特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当することを目的として第三者割当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 自　2015年12月４日 至　2016年10月31日	第２期 自　2016年11月１日 至　2017年４月30日	第３期 自　2017年５月１日 至　2017年10月31日	第４期 自　2017年11月１日 至　2018年４月30日	第５期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日
最高（円）	－円	177,200円	177,000円	189,300円	198,100円
最低（円）	－円	150,100円	150,200円	165,900円	176,200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、当期未処分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1,922,642,280円を分配することとしました。

期　別		第1期 自　2015年12月４日 至　2016年10月31日	第2期 自　2016年11月１日 至　2017年４月30日	第3期 自　2017年５月１日 至　2017年10月31日	第4期 自　2017年11月１日 至　2018年４月30日	第5期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	(千円)	△78,375	957,882	1,736,519	1,825,457	1,984,191
利益留保額	(千円)	△78,375	216,457	119,425	61,782	155
金銭の分配金総額	(千円)	－	957,625	1,520,156	1,705,806	1,922,642
(1口当たり分配金)	(円)	－	(3,260)	(5,175)	(5,807)	(5,668)
うち利益分配金総額	(千円)	－	741,425	1,520,156	1,705,806	1,922,642
(1口当たり利益分配金)	(円)	－	(2,524)	(5,175)	(5,807)	(5,668)
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

オフィス賃貸市場は、東京エリアで大量供給が懸念されていたＡクラスビルのテナント確保が順調に進み、テナント移転によって発生する２次空室も空室率が低い水準であることや、既存テナントの増床ニーズ等で消化されていくものと見込まれ、空室率・賃料水準共に緩やかな成長が予想されます。特に、本投資法人の主要物件が立地しているエリアは、建築コストの高騰を受けて新規供給が限定的であり、周辺に所在する競合物件の稼働も良好であることからテナント企業の選択肢も限られており、良好な賃貸環境が継続するものと見込まれます。また、ホテル及び商業施設に関しては、大半が長期・固定契約に基づく賃貸を行っているため、テナントの業績が賃貸事業に及ぼす直接的な影響は軽微です。しかしながら、ホテルでは稼働率・平均客室単価は横ばい、又は微増で推移すると見込まれ、商業施設もＥコマースの影響を受けやすい業態のテナントを入れ替えるなどの対応を進めており、テナント企業の業績も堅調に推移すると予想されます。

なお、当期末後の2018年11月１日に「六甲アイランドDC」、「スマイルホテル那覇シティリゾート」、「スマイルホテル博多駅前」、「スマイルホテル名古屋栄」及び「ホテルWBF淀屋橋南」の５物件を取得しています。「六甲アイランドDC」は、本投資法人初のグロースアセット（ニュータイプアセット）（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高い収益性が確保できる物件です。「スマイルホテル那覇シティリゾート」、「スマイルホテル博多駅前」及び「スマイルホテル名古屋栄」は、従来保有している固定賃料とは異なり、ホテル運営状況によって賃料が変動する仕組みが導入されており、将来的なアップサイドを追求する余地を残しています。

本投資法人の有利子負債調達は、原則として、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が、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（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。

（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。その後、戦略的な物件入替えや収益性の高いグロースアセットの組入れなどの具体的施策を実行することにより、投資口価格は一定水準まで回復し、2018年５月及び11月の新投資口発行を実現しました。併せて、資産規模の拡大により、中期経営計画において目標と定めていた定量数値を前倒しで達成する目途がつきました。今後は、従来の2020年を期限とする１口当たり分配金、リスク分散、収益性に関する定量目標は維持しながら、金融収縮期に対する備えを意識し、借入比率の目標水準を従来よりも保守的な設定とし、ポートフォリオのリスク分散を進めてキャッシュ・フローの安定性を向上させるために資産規模2,000億円を目指します。

(6) 決算後に生じた重要な事実

①新投資口の発行

2018年10月16日及び2018年10月24日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2018年11月1日に、第三者割当による新投資口の発行については2018年11月27日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。この結果、出資総額は69,074,546千円、発行済投資口の総口数は395,410口となっています。

公募による新投資口の発行（一般募集）

発行口数	53,500口
発行価格	1口当たり　173,452円
発行価格の総額	9,279,682,000円
発行価額	1口当たり　167,581円
発行価額の総額	8,965,583,500円
払込期日	2018年11月1日

第三者割当による新投資口の発行

発行口数	2,700口
発行価額	1口当たり　167,581円
発行価額の総額	452,468,700円
払込期日	2018年11月27日
割当先	野村證券株式会社

調達資金の使途

一般募集による新投資口発行の手取り金は、「スマイルホテル那覇シティリゾート」、「スマイルホテル博多駅前」、「スマイルホテル名古屋栄」、「ホテルWBF淀屋橋南」及び「六甲アイランドDC」の取得資金の一部に充当しました。第三者割当による新投資口発行の手取り金については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当します。

②投資口の分割

2018年12月13日開催の役員会において、下記のとおり投資口の分割を決議しました。

分割の目的

投資口の分割によって投資口の単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家がより投資しやすい環境を整備し、さらなる投資家層の拡大を図ることを目的としています。

分割の方法

2019年4月30日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、１口につき４口の割合をもって分割します。

分割により増加する投資口数

投資口分割前の発行済投資口数：	395,410口
今回の分割により増加する投資口数：	1,186,230口
投資口分割後の発行済投資口数：	1,581,640口
投資口分割後の発行可能投資口総口数：	20,000,000口

分割の日程

基準日：	2019年4月30日
効力発生日：	2019年5月1日

Ⅰ. 資産運用報告

（参考情報）

資産の取得

本投資法人は、当期末（2018年10月31日）後、以下の資産を取得しました。

物件名称	スマイルホテル那覇シティリゾート
所在地（住居表示）	沖縄県那覇市久米二丁目32番１号
契約締結日	2018年10月16日
取得日	2018年11月1日
取得先	非開示（注１）
取得価格	4,000百万円（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）売買契約書に記載された売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

物件名称	スマイルホテル博多駅前
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区博多駅前三丁目８番18号
契約締結日	2018年10月16日
取得日	2018年11月1日
取得先	非開示（注１）
取得価格	3,800百万円（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）売買契約書に記載された売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

物件名称	スマイルホテル名古屋栄
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区栄四丁目10番５号
契約締結日	2018年10月16日
取得日	2018年11月1日
取得先	非開示（注１）
取得価格	2,950百万円（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）売買契約書に記載された売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

物件名称	ホテルWBF淀屋橋南
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区平野町三丁目１番６号
契約締結日	2018年10月16日
取得日	2018年11月1日
取得先	非開示（注１）
取得価格	1,750百万円（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）売買契約書に記載された売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

物件名称	六甲アイランドDC
所在地（住居表示）	兵庫県神戸市東灘区向洋町西六丁目２番12号
契約締結日	2018年10月31日
取得日	2018年11月1日
取得先	特定目的会社六甲インベストメント
取得価格	8,650百万円（注）

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

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）	第4期（2018年4月30日）	第5期（2018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	5,000,000	5,000,000
発行済投資口の総口数	（口）	750	293,750	293,750	293,750	339,210
出資総額	（百万円）	150	51,892	51,892	51,892	59,656
投資主数	（人）	1	18,873	17,053	16,450	18,256

（2）投資口に関する事項

2018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（%）
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	49,454	14.58
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	45,161	13.31
野村信託銀行株式会社（投信口）	9,425	2.78
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,890	1.74
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	5,560	1.64
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	1.47
株式会社イデラ キャピタルマネジメント	5,000	1.47
MSCO CUSTOMER SECURITIES	4,412	1.30
株式会社八十二銀行	4,308	1.27
霜　宏	2,700	0.80
合　計	136,910	40.36

Ⅰ. 資産運用報告

(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	EY新日本有限責任監査法人	－	17,800 （注3）

（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。
（注3） 会計監査人の報酬には、新投資口発行及び投資法人債発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬8,500千円が含まれています。

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

2018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
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	三井住友信託銀行株式会社

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4期 2018年4月30日現在		第5期 2018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	70,282	60.1	80,936	61.4
	商業施設	27,770	23.7	27,746	21.1
	ホテル	13,191	11.3	17,004	12.9
信託不動産　合計		111,245	95.1	125,687	95.4
預金・その他の資産		5,777	4.9	6,084	4.6
資産総額計		117,022	100.0	131,772	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

2018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
川崎テックセンター	23,570	22,737.07	21,563.58	94.8	22.0	オフィス
品川シーサイドパークタワー	20,303	22,205.77	22,205.77	100.0	17.1	オフィス
東京フロントテラス	10,724	9,692.94	9,692.94	100.0	7.3	オフィス
新宿イーストサイドスクエア	10,020	5,774.46	5,774.46	100.0	5.6	オフィス
イオン葛西店	9,484	28,338.45	28,338.45	100.0	非開示 （注4）	商業施設
MIテラス名古屋伏見	8,987	11,625.38	11,625.38	100.0	5.6	オフィス
MIUMIU神戸	6,896	874.03	874.03	100.0	3.7	商業施設
ミ・ナーラ	5,003	72,944.41	72,944.41	100.0	12.4	商業施設
ヒルコート東新宿	4,022	3,169.16	3,169.16	100.0	1.7	オフィス
ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	3,872	3,079.33	3,079.33	100.0	非開示 （注4）	ホテル
合　計	102,884	180,441.00	179,267.51	99.3	83.6	

（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、「ミ・ナーラ」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、倉庫等付帯部分の面積は含みません。但し、「ミ・ナーラ」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。

Ⅰ. 資産運用報告

(3) 不動産等組入資産明細

2018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	22,205.77	20,303	20,668
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	22,737.07	23,570	24,000
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	10,020	10,150
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	10,724	10,893
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	4,022	3,890
日宝本町ビル	大阪府大阪市中央区 南本町二丁目４番６号	信託受益権	2,551.43	1,551	1,550
MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋市中区 錦一丁目10番1号	信託受益権	11,625.38	8,987	9,630
オリコ博多駅南ビル	福岡県福岡市博多区 博多駅南三丁目７番30号	信託受益権	2,845.60	1,756	1,800
MIUMIU神戸	兵庫県神戸市中央区 明石町18番1	信託受益権	874.03	6,896	7,370
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	3,295	3,860
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	9,484	9,580
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	3,067	2,500
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	8,254.80	2,173	2,260
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	2,024	2,200
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	1,278	1,540
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	1,267	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	1,114	1,210
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	1,034	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	901	960
伊勢シティホテルアネックス	三重県伊勢市吹上 二丁目５番11号	信託受益権	4,099.31	1,876	1,840
コンフォートホテル北上	①（ホテル）岩手県北上市川岸 一丁目２番１号 ②（店舗）岩手県北上市川岸 一丁目２番８号	信託受益権	2,961.06	854	844
コンフォートホテル長野	長野県長野市南千歳 一丁目12番４号	信託受益権	1,921.45	606	600
ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	東京都台東区東上野 二丁目18番4号	信託受益権	3,079.33	3,872	4,130
ミ・ナーラ	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	5,003	5,520
合　計			232,956.45	125,687	129,805

(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。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、「ミ・ナーラ」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、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所又は日本ヴァリュアーズ株式会社による鑑定評価額を記載しています。

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4期 (2017年11月1日～2018年4月30日)				第5期 (2018年5月1日～2018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	1,003	26.2	23	100.0	756	17.1
川崎テックセンター	22	100.0	927	24.3	22	94.8	972	22.0
新宿イーストサイドスクエア	40	100.0	251	6.6	40	100.0	249	5.6
東京フロントテラス	23	100.0	322	8.4	23	100.0	321	7.3
ヒルコート東新宿	4	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	6	100.0	74	1.7
日宝本町ビル	38	95.9	17	0.5	36	92.0	54	1.2
MIテラス名古屋伏見	－	－	－	－	9	100.0	247	5.6
オリコ博多駅南ビル	－	－	－	－	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MIUMIU神戸	1	100.0	162	4.2	1	100.0	162	3.7
渋谷ワールドイーストビル	8	100.0	84	2.2	8	100.0	87	2.0
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	2	100.0	70	1.8	2	100.0	72	1.6
ダイワロイネットホテル秋田	1	100.0	69	1.8	1	100.0	69	1.6
スーパーホテル 仙台・広瀬通り	1	100.0	44	1.2	1	100.0	44	1.0
スーパーホテル 大阪・天王寺	1	100.0	37	1.0	1	100.0	37	0.9
スーパーホテル さいたま・大宮	1	100.0	35	0.9	1	100.0	35	0.8
スーパーホテル 京都・烏丸五条	1	100.0	31	0.8	1	100.0	31	0.7
コンフォートホテル 新山口	1	100.0	30	0.8	1	100.0	30	0.7
伊勢シティホテル アネックス	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)
コンフォートホテル北上	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)
コンフォートホテル長野	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)
ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	－	－	－	－	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
ミ・ナーラ	1	100.0	210	5.5	1	100.0	549	12.4
合　計	174	100.0	3,823	100.0	185	99.4	4,417	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。

Ⅰ. 資産運用報告

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2018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	50,000,000 （注3）	50,000,000 （注3）	11,195

（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。
（注3） 当該金額には、2018年10月30日付で締結した金利スワップ契約の契約額（6,500,000千円）が含まれています。金利スワップのヘッジ対象となる借入れの実行日は11月１日です。

(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2019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）	空調機更新工事等	自 2018年10月 至 2019年４月	159,630	－	－
東京フロントテラス （東京都品川区）	空調機整備工事等	自 2019年３月 至 2019年３月	40,739	－	－
渋谷ワールドイーストビル （東京都渋谷区）	エレベーターリニューアル工事等	自 2018年12月 至 2019年３月	49,812	－	－
ホテルサンルート新潟 （新潟県新潟市）	空調機更新工事等	自 2018年11月 至 2019年４月	83,835	－	－
コンフォートホテル長野 （長野県長野市）	空調機更新工事等	自 2019年３月 至 2019年４月	44,407	－	－
ミ・ナーラ （奈良県奈良市）	設備改修工事等	自 2018年11月 至 2019年４月	40,000	－	－
その他	－	－	105,011	－	－
合　計			523,435	－	－

(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249,739千円であり、当期の費用に区分された修繕費53,721千円と合わせて、合計303,460千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）	電気設備工事等	自 2018年５月 至 2018年10月	57,228
川崎テックセンター （神奈川県川崎市）	冷凍機分解整備工事等	自 2018年５月 至 2018年10月	67,545
ミ・ナーラ （奈良県奈良市）	駐車場整備工事等	自 2018年４月 至 2018年10月	63,073
その他	－	－	61,891
合　計			249,739

(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4期 自　2017年11月１日 至　2018年４月30日	第5期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日
資産運用報酬（注）	333,563	326,754
資産保管手数料	4,458	5,708
一般事務委託手数料	11,986	12,790
役員報酬	3,696	3,696
その他費用	68,012	36,509
合　計	421,716	385,459

（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4期に50,650千円、第5期に142,860千円あり、物件譲渡に係る報酬が第4期に120,048千円あります。

Ⅰ. 資産運用報告

(2) 借入状況

2018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	株式会社みずほ銀行	2018年3月1日	1,000	−	0.55545%	2018年9月1日(注3)	期限一括	(注4)	無担保無保証
	小　計		1,000	−					
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4)	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	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	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	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	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	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	1,000	0.72750%	2027年10月29日			
	株式会社新生銀行	2018年3月1日	1,000	1,000	0.57350%	2026年1月30日			
	株式会社りそな銀行	2018年3月1日	500	500	0.57350%	2026年1月30日			
	株式会社みずほ銀行	2018年3月1日	1,000	1,000	0.48000%	2024年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年5月15日	−	2,000	0.52770%	2025年4月30日			
	株式会社みずほ銀行	2018年5月15日	−	1,500	0.56000%	2025年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年6月1日	−	1,500	0.31000%	2021年4月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年8月1日	−	1,700	0.62000%	2028年7月31日			
	小　計		56,500	63,200					
	合　計		57,500	63,200					

(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) 2018年8月1日付で全額を期限前弁済しています。
(注4) 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

2018年10月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2018年7月26日	−	1,000	年0.640%	2028年7月26日	満期償還及び買入償還	借入金の返済	(注)
合計		−	1,000					

(注)特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格(百万円)(注)	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)
ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	2018年5月15日	3,720	−	−	−	−
MIテラス名古屋伏見	2018年6月1日	8,886	−	−	−	−
オリコ博多駅南ビル	2018年8月1日	1,680	−	−	−	−
合　計	−	14,286	−	−	−	−

(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、都市計画税、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	ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	2018年5月15日	不動産信託受益権	3,720	4,130	大和不動産鑑定株式会社	2018年4月30日
	MIテラス名古屋伏見	2018年6月1日	不動産信託受益権	8,886	9,130	一般財団法人日本不動産研究所	2018年3月1日
	オリコ博多駅南ビル	2018年8月1日	不動産信託受益権	1,680	1,800	大和不動産鑑定株式会社	2018年4月1日

(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、都市計画税、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。

Ⅰ. 資産運用報告

(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	14,286百万円	－百万円
利害関係人等との取引状況の内訳（注）		
合同会社伏見ファースト	8,886百万円（62.2%）	－百万円（－%）
合　計	8,886百万円（62.2%）	－百万円（－%）

②支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（A）	利害関係人等との取引内訳（注）		（B）／（A）
		支払先	支払金額（B）	
地位承継手数料	11百万円	株式会社イデラ キャピタルマネジメント	11百万円	100.0%

（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。

(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

該当事項はありません。

②投資法人役員会

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
2018年5月8日	新投資口引受契約等の締結	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しについて、野村證券株式会社、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と本投資法人との間で新投資口引受契約証書を締結しました。
2018年6月13日	投資法人債発行に係る事務の委託	第1回無担保投資法人債の発行に伴い、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、大和証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に投資法人債を引き受ける者の募集に関する一般事務を委託し、また、三井住友信託銀行株式会社に投資法人債に関する事務を委託しました。
2018年10月16日	新投資口引受契約等の締結	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しについて、野村證券株式会社、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と本投資法人との間で新投資口引受契約証書を締結しました。

(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)

	前期（ご参考）(2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,964,414	2,958,159
信託現金及び信託預金	2,007,809	2,264,410
営業未収入金	122,129	148,462
未収入金	151,450	–
前払費用	103,074	97,626
繰延税金資産	19	–
未収消費税等	–	151,742
その他	11,070	355
流動資産合計	5,359,969	5,620,756
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 25,029,080	※1 27,930,029
減価償却累計額	△923,303	△1,361,585
信託建物（純額）	24,105,777	26,568,444
信託構築物	144,745	179,399
減価償却累計額	△13,861	△21,886
信託構築物（純額）	130,884	157,513
信託機械及び装置	132,961	144,463
減価償却累計額	△14,507	△19,853
信託機械及び装置（純額）	118,454	124,610
信託工具、器具及び備品	※1 6,607	※1 19,846
減価償却累計額	△738	△2,041
信託工具、器具及び備品（純額）	5,869	17,805
信託土地	86,884,057	98,819,428
有形固定資産合計	111,245,042	125,687,800
無形固定資産		
ソフトウエア	2,295	1,974
その他	–	231
無形固定資産合計	2,295	2,206
投資その他の資産		
長期前払費用	376,852	369,171
繰延税金資産	–	7
差入保証金	10,000	10,900
その他	28,165	69,360
投資その他の資産合計	415,017	449,440
固定資産合計	111,662,355	126,139,447
繰延資産		
投資法人債発行費	–	11,802
繰延資産合計	–	11,802
資産合計	117,022,325	131,772,006

(単位：千円)

	前期（ご参考）(2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	906,728	405,396
未払分配金	9,154	13,170
短期借入金	1,000,000	–
未払金	374,257	385,087
未払費用	3,755	909
未払法人税等	995	760
未払消費税等	140,698	–
前受金	469,662	532,255
預り金	1,670	3,284
その他	179	–
流動負債合計	2,907,101	1,340,864
固定負債		
投資法人債	–	1,000,000
長期借入金	56,500,000	63,200,000
信託預り敷金及び保証金	4,016,693	4,640,654
デリバティブ債務	61,678	–
固定負債合計	60,578,371	68,840,654
負債合計	63,485,473	70,181,519
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	51,892,335	59,656,493
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※4 △119,262	※4 △61,393
出資総額控除額合計	△119,262	△61,393
出資総額（純額）	51,773,072	59,595,100
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,825,457	1,984,191
剰余金合計	1,825,457	1,984,191
投資主資本合計	53,598,530	61,579,291
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△61,678	11,195
評価・換算差額等合計	△61,678	11,195
純資産合計	※3 53,536,851	※3 61,590,487
負債純資産合計	117,022,325	131,772,006

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日		当期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	2,993,365	※1	3,256,490
その他賃貸事業収入	※1	829,859	※1	1,160,808
不動産等売却益	※2	134,813		–
営業収益合計		3,958,038		4,417,298
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,628,431	※1	1,909,732
資産運用報酬		333,563		326,754
資産保管手数料		4,458		5,708
一般事務委託手数料		11,986		12,790
役員報酬		3,696		3,696
その他営業費用		68,012		36,509
営業費用合計		2,050,147		2,295,191
営業利益		1,907,890		2,122,106
営業外収益				
受取利息		22		23
還付加算金		236		–
その他		271		–
営業外収益合計		531		23
営業外費用				
支払利息		152,255		167,278
投資法人債利息		–		1,686
投資法人債発行費償却		–		406
融資関連費用		48,285		41,419
投資口交付費		–		44,235
その他		9,000		–
営業外費用合計		209,541		255,026
経常利益		1,698,880		1,867,103
特別利益				
補助金収入		24,301		–
受取保険金	※3	151,450	※3	56,080
特別利益合計		175,751		56,080
特別損失				
火災損失	※4	16,447		–
固定資産圧縮損	※5	151,162		–
特別損失合計		167,609		–
税引前当期純利益		1,707,022		1,923,183
法人税、住民税及び事業税		998		763
法人税等調整額		△8		11
法人税等合計		990		775
当期純利益		1,706,031		1,922,408
前期繰越利益		119,425		61,782
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		1,825,457		1,984,191

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2017年11月1日　至 2018年4月30日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計				
当期首残高	51,892,335	△216,200	△216,200	51,676,135	1,736,519	1,736,519	53,412,654
当期変動額							
剰余金の配当					△1,520,156	△1,520,156	△1,520,156
一時差異等調整引当額の戻入		96,937	96,937	96,937	△96,937	△96,937	–
当期純利益					1,706,031	1,706,031	1,706,031
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	–	96,937	96,937	96,937	88,938	88,938	185,875
当期末残高	※1 51,892,335	△119,262	△119,262	51,773,072	1,825,457	1,825,457	53,598,530

(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	△119,337	△119,337	53,293,317
当期変動額			
剰余金の配当			△1,520,156
一時差異等調整引当額の戻入			–
当期純利益			1,706,031
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	57,658	57,658	57,658
当期変動額合計	57,658	57,658	243,534
当期末残高	△61,678	△61,678	53,536,851

当期（自 2018年5月1日　至 2018年10月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計				
当期首残高	51,892,335	△119,262	△119,262	51,773,072	1,825,457	1,825,457	53,598,530
当期変動額							
新投資口の発行	7,764,158			7,764,158			7,764,158
剰余金の配当					△1,705,806	△1,705,806	△1,705,806
一時差異等調整引当額の戻入		57,868	57,868	57,868	△57,868	△57,868	–
当期純利益					1,922,408	1,922,408	1,922,408
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	7,764,158	57,868	57,868	7,822,027	158,733	158,733	7,980,761
当期末残高	※1 59,656,493	△61,393	△61,393	59,595,100	1,984,191	1,984,191	61,579,291

(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	△61,678	△61,678	53,536,851
当期変動額			
新投資口の発行			7,764,158
剰余金の配当			△1,705,806
一時差異等調整引当額の戻入			–
当期純利益			1,922,408
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	72,874	72,874	72,874
当期変動額合計	72,874	72,874	8,053,635
当期末残高	11,195	11,195	61,590,487

V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 自　2017年11月 1 日 至　2018年 4 月30日	当期 自　2018年 5 月 1 日 至　2018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　2017年11月 1 日 至　2018年 4 月30日	当期 自　2018年 5 月 1 日 至　2018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　2～65年 構築物　2～40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エ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　2～65年 構築物　2～40年 機械及び装置　5～29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エ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	－	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2) 投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。
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20,675千円です。	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29,552千円です。
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。
5. その他計算書類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。

[表示方法の変更に関する注記]

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更**)**

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年２月16日）を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示する方法に変更しました。

[貸借対照表に関する注記]

※1. 有形固定資産の圧縮記帳額

国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
信託建物	150,834	150,834
信託工具、器具及び備品	328	328

V. 注記表

2. コミットメントライン契約
本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
コミットメントライン契約の総額	2,000,000	3,000,000
当期末借入残高	1,000,000	–
当期末未実行枠残高	1,000,000	3,000,000

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期（ご参考） (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
50,000	50,000

※4. 一時差異等調整引当額

前期（ご参考）(自 2017年11月1日　至 2018年4月30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	–	96,937	119,262	デリバティブ取引の時価の変動

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。

当期（自 2018年5月1日　至 2018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	119,262	–	57,868	61,393	デリバティブ取引の時価の変動

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　2017年11月 1 日 至　2018年 4 月30日	当期 自　2018年 5 月 1 日 至　2018年10月31日
※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 賃貸事業収入 賃料収入　2,821,799 地代収入　10,844 共益費収入　160,722 計　2,993,365 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入　496,036 その他賃貸収入　333,822 計　829,859 不動産賃貸事業収入合計　3,823,225 B．不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費　227,150 水道光熱費　346,736 公租公課　267,208 修繕費　107,803 減価償却費　412,014 その他賃貸事業費用　267,517 不動産賃貸事業費用合計　1,628,431 C．不動産賃貸事業損益（A－B）　2,194,794	※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 賃貸事業収入 賃料収入　3,087,436 地代収入　3,644 共益費収入　165,409 計　3,256,490 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入　621,917 その他賃貸収入　538,890 計　1,160,808 不動産賃貸事業収入合計　4,417,298 B．不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費　323,748 水道光熱費　523,830 公租公課　319,885 修繕費　53,721 減価償却費　452,956 その他賃貸事業費用　235,590 不動産賃貸事業費用合計　1,909,732 C．不動産賃貸事業損益（A－B）　2,507,566
※2 不動産等売買損益の内訳　(単位：千円) 品川シーサイドパークタワー（準共有持分36.6%） 不動産等売却収入　12,004,800 不動産等売却原価　11,748,988 その他売却費用　120,998 不動産等売却益　134,813	–
※3 受取保険金 川崎テックセンターにおける火災による損害に対する保険金を受取保険金として計上しています。	※3 受取保険金 川崎テックセンターにおける火災による逸失利益に対する保険金を受取保険金として計上しています。
※4 火災損失 川崎テックセンターにおける火災により損傷した資産の復旧費用等を火災損失として計上しています。	–
※5 固定資産圧縮損の内訳 固定資産圧縮損は、補助金の受け入れ及び保険金の受け取りにより、新たに取得した有形固定資産の取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。 (単位：千円) 信託建物　150,834 信託工具、器具及び備品　328 合計　151,162	–

V. 注記表

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自　2017年11月 1 日 至　2018年 4 月30日	当期 自　2018年 5 月 1 日 至　2018年10月31日
※1　発行可能投資□総□数及び発行済投資□の総□数 発行可能投資□総□数　5,000,000□ 発行済投資□の総□数　293,750□	※1　発行可能投資□総□数及び発行済投資□の総□数 発行可能投資□総□数　5,000,000□ 発行済投資□の総□数　339,210□

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） 2018年4月30日	当期 2018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） 繰延税金資産 未払事業税損金不算入額　19 繰延ヘッジ損益　19,434 繰延税金資産小計　19,453 評価性引当額　△19,434 繰延税金資産合計　19 繰延税金資産の純額　19	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 未払事業税損金不算入額　7 繰延ヘッジ損益　－ 繰延税金資産小計　7 評価性引当額　－ 繰延税金資産合計　7 繰延税金資産の純額　7
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　31.74 （調整） 支払分配金の損金算入額　△31.72 その他　0.04 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.06	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　31.51 （調整） 支払分配金の損金算入額　△31.50 その他　0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.04

[金融商品に関する注記]

前期（ご参考）（自 2017年11月1日　至 2018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□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えます。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018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	2,964,414	2,964,414	－
(2) 信託現金及び信託預金	2,007,809	2,007,809	－
資産計	4,972,223	4,972,223	－
(3) 短期借入金	1,000,000	1,000,000	－
(4) 長期借入金	56,500,000	56,542,419	42,419
負債計	57,500,000	57,542,419	42,419
(5) デリバティブ取引（※）	(61,678)	(61,678)	－

（※）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）	うち1年超	時　価（※2）
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	41,500,000	41,500,000	△61,678

（※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。

V. 注記表

（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）	4,016,693

※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（2018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	2,964,414
信託現金及び信託預金	2,007,809
合　計	4,972,223

（注4）借入金の決算日（2018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	1,000,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	－	－	10,000,000	7,000,000	39,500,000
合　計	1,000,000	－	－	10,000,000	7,000,000	39,500,000

当期（自 2018年5月1日　至 2018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。

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の分散化、手元流動性の確保等により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「4．ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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えます。

2．金融商品の時価等に関する事項

2018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	2,958,159	2,958,159	－
（2）信託現金及び信託預金	2,264,410	2,264,410	－
資産計	5,222,569	5,222,569	－
（3）投資法人債	1,000,000	990,500	△9,500
（4）長期借入金	63,200,000	63,239,167	39,167
負債計	64,200,000	64,229,667	29,667
（5）デリバティブ取引（※）	11,195	11,195	－

（※）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）投資法人債
これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。

（4）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	50,000,000（※3）	50,000,000（※3）	11,195

（※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。
（※3）当該金額には、2018年10月30日付で締結した金利スワップ契約の契約額（6,500,000千円）が含まれています。金利スワップのヘッジ対象となる借入れの実行日は2018年11月1日です。

V. 注記表

（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）	4,640,654

※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（2018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	2,958,159
信託現金及び信託預金	2,264,410
合　計	5,222,569

（注4）投資法人債及び借入金の決算日（2018年10月31日）後の返済予定額　（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	－	－	－	－	－	1,000,000
長期借入金	－	－	1,500,000	10,000,000	7,000,000	44,700,000
合　計	－	－	1,500,000	10,000,000	7,000,000	45,700,000

［賃貸等不動産に関する注記］

前期（ご参考）（自 2017年11月1日　至 2018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	
117,007,868	△5,762,825	111,245,042	113,426,000

（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5物件の取得（5,304,952千円）及びミ・ナーラのリニューアル工事（844,116千円）、主な減少額は不動産信託受益権準共有持分１件の売却（11,748,988千円）及び減価償却費（412,014千円）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2018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 2018年5月1日　至 2018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	
111,245,042	14,442,757	125,687,800	129,805,800

（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3物件の取得（14,645,974千円）、主な減少額は減価償却費（452,956千円）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2018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 2017年11月1日　至 2018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）
資産運用会社の利害関係人等	三井物産プライベート投資法人	投資法人の資産を主として特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項に定める資産）に対する投資として運用することを目的とする。	－	不動産信託受益権等の売却	12,004,800	－	－
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	－	長期借入金	12,000,000
				支払利息	32,866	未払費用	725

（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。

当期（自 2018年5月1日　至 2018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	合同会社伏見ファースト	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	8,886,000	－	－
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	－	長期借入金	12,000,000
				支払利息	34,906	未払費用	190

（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 2017年11月１日 至 2018年４月30日		当期 自 2018年５月１日 至 2018年10月31日	
1口当たり純資産額	182,253円	1口当たり純資産額	181,570円
1口当たり当期純利益	5,807円	1口当たり当期純利益	5,763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（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。		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（333,539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 2017年11月１日 至 2018年４月30日		当期 自 2018年５月１日 至 2018年10月31日	
当期純利益（千円）	1,706,031	当期純利益（千円）	1,922,408
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）	1,706,031	普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,922,408
期中平均投資口数（口）	293,750	期中平均投資口数（口）	333,539

V. 注記表

[重要な後発事象に関する注記]

前期（ご参考）（自 2017年11月1日　至 2018年4月30日）

新投資口の発行

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

公募による新投資口の発行（一般募集）

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

第三者割当による新投資口の発行

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

調達資金の使途

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

当期（自 2018年5月1日　至 2018年10月31日）

1．新投資口の発行

2018年10月16日及び2018年10月24日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2018年11月１日に、第三者割当による新投資口の発行については2018年11月27日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。この結果、出資総額は69,074,546千円、発行済投資口の総口数は395,410口となっています。

公募による新投資口の発行（一般募集）

発行新投資口数		53,500口
発行価格	1口当たり	173,452円
発行価格の総額		9,279,682,000円
発行価額	1口当たり	167,581円
発行価額の総額		8,965,583,500円
払込期日		2018年11月1日

第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数		2,700口
発行価額	1口当たり	167,581円
発行価額の総額		452,468,700円
払込期日		2018年11月27日
割当先		野村證券株式会社

調達資金の使途

一般募集による新投資口発行の手取り金は、「スマイルホテル那覇シティリゾート」、「スマイルホテル博多駅前」、「スマイルホテル名古屋栄」、「ホテルWBF淀屋橋南」及び「六甲アイランドDC」の取得資金の一部に充当しました。第三者割当による新投資口発行の手取り金については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当します。

2．投資口の分割

2018年12月13日開催の役員会において、下記のとおり投資口の分割を決議しました。

分割の目的

投資口の分割によって投資口の単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家がより投資しやすい環境を整備し、さらなる投資家層の拡大を図ることを目的としています。

分割の方法

2019年4月30日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、１口につき４口の割合をもって分割します。

分割により増加する投資口数

投資口分割前の発行済投資口数：	395,410口
今回の分割により増加する投資口数：	1,186,230口
投資口分割後の発行済投資口数：	1,581,640口
投資口分割後の発行可能投資口総口数：	20,000,000口

分割の日程

基準日：	2019年4月30日
効力発生日：	2019年5月１日

１口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における１口当たり情報は、それぞれ以下のとおりです。

１口当たり純資産額：	45,392円
１口当たり当期純利益：	1,440円

[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　2017年11月１日 至　2018年４月30日	当期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日
金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの時価の変動額に対応する一時差異等調整引当額57,868千円を戻入れております。	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61,393千円を戻入れております。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 自　2017年11月１日 至　2018年４月30日	当期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日
	金額（円）	金額（円）
Ⅰ　当期未処分利益	1,825,457,946	1,984,191,650
Ⅱ　出資総額組入額	57,868,750	61,393,750
うち一時差異等調整引当額戻入額	57,868,750	61,393,750
Ⅲ　分配金の額	1,705,806,250	1,922,642,280
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,807)	(5,668)
うち利益分配金	1,705,806,250	1,922,642,280
(うち1口当たり利益分配金)	(5,807)	(5,668)
うち一時差異等調整引当額	－	－
(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))	(－)	(－)
Ⅳ　次期繰越利益	61,782,946	155,620

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1,705,806,250円を分配することとしました。	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、当期未処分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1,922,642,280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

２０１８年１２月１３日

投　資　法　人　み　ら　い
役　員　会　御　中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　竹内和俊

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　安部呈史

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２０１８年５月１日から２０１８年１０月３１日までの第５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 自　2017年11月１日 至　2018年４月30日	当期 自　2018年５月１日 至　2018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	1,707,022	1,923,183
減価償却費	412,334	453,276
投資法人債発行費償却	－	406
投資口交付費	－	44,235
受取利息	△22	△23
支払利息	152,255	168,965
固定資産圧縮損	151,162	－
営業未収入金の増減額（△は増加）	△23,280	△26,332
未収入金の増減額（△は増加）	△151,450	151,450
前払費用の増減額（△は増加）	△13,661	5,448
未収消費税等の増減額（△は増加）	128,463	△151,742
営業未払金の増減額（△は減少）	267,146	△41,483
未払金の増減額（△は減少）	△126,878	10,829
未払消費税等の増減額（△は減少）	140,698	△140,698
前受金の増減額（△は減少）	△20,081	62,593
長期前払費用の増減額（△は増加）	15,884	7,681
信託有形固定資産の売却による減少額	11,748,988	－
その他	△10,179	12,150
小　計	14,378,401	2,479,941
利息の受取額	22	23
利息の支払額	△149,973	△171,811
法人税等の支払額	△827	△998
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,227,624	2,307,154
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	△6,296,902	△15,355,562
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△615,683	△110,066
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	417,204	734,027
使途制限付信託預金の預入による支出	△0	△0
その他の支出	△11,000	△31,131
その他の収入	3,846	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,502,535	△14,762,733
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	1,000,000	－
短期借入金の返済による支出	△10,000,000	△1,000,000
長期借入れによる収入	2,500,000	6,700,000
投資法人債の発行による収入	－	987,790
投資口の発行による収入	－	7,719,923
分配金の支払額	△1,517,442	△1,701,790
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,017,442	12,705,924
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△292,353	250,345
現金及び現金同等物の期首残高	5,082,482	4,790,128
現金及び現金同等物の期末残高	※1　4,790,128	※1　5,040,473

［重要な会計方針に係る事項関係］（参考情報）

項　目	前期 自　2017年11月１日 至　2018年４月30日	当期 自　2018年５月１日 至　2018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）

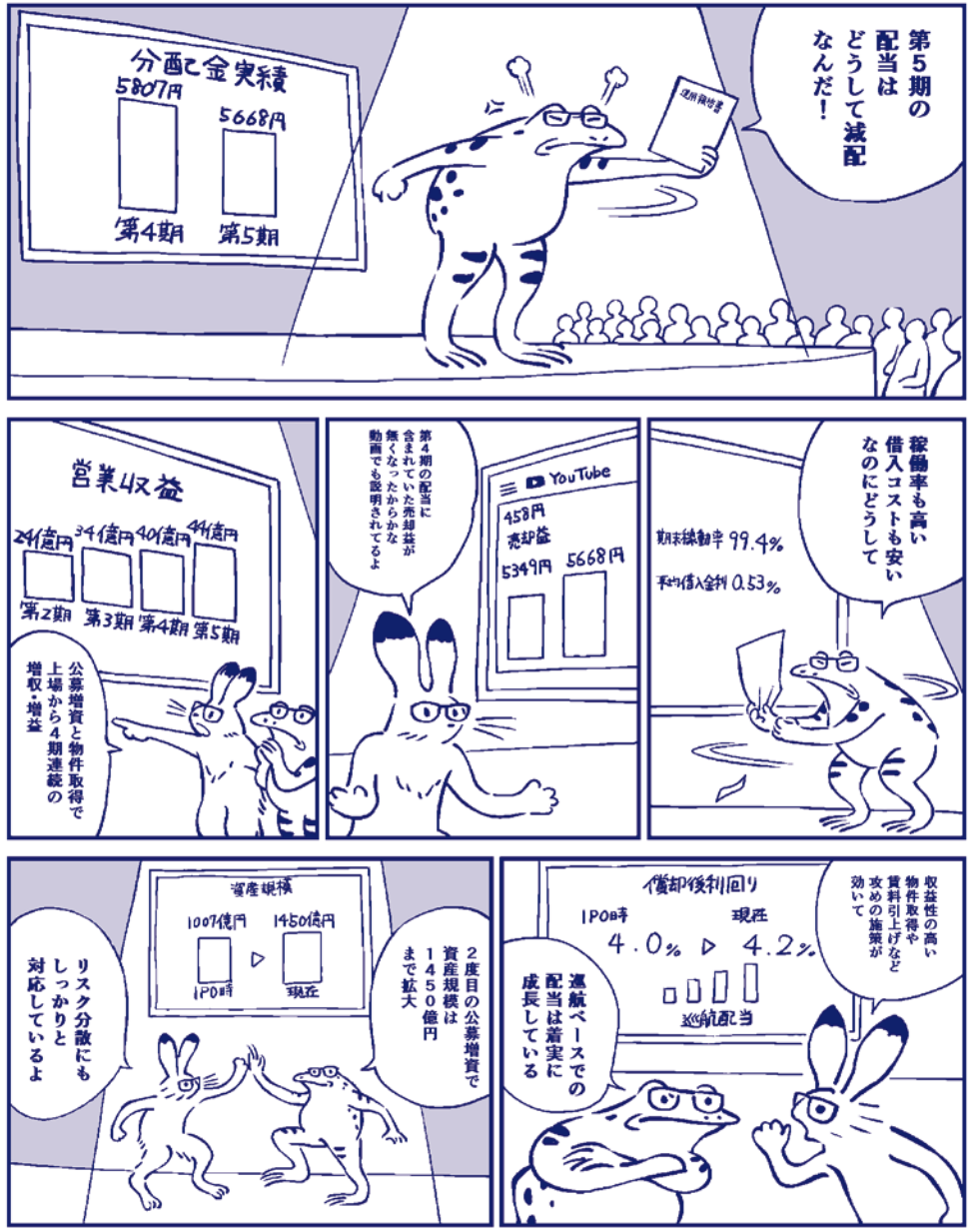
※1．現金及び現金同等物の当期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前期 自　2017年11月１日 至　2018年４月30日	当期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日
現金及び預金	2,964,414	2,958,159
信託現金及び信託預金	2,007,809	2,264,410
使途制限付信託預金（注）	△182,095	△182,095
現金及び現金同等物	4,790,128	5,040,473

（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。

話題のメガネをかけたカエルとウサギの掛け合いをお楽しみください。

みらい鳥獣運用戯画 その弐

今期も決算の状況や運用会社の主体的な取り組みをわかりやすく「まんが」にまとめました！