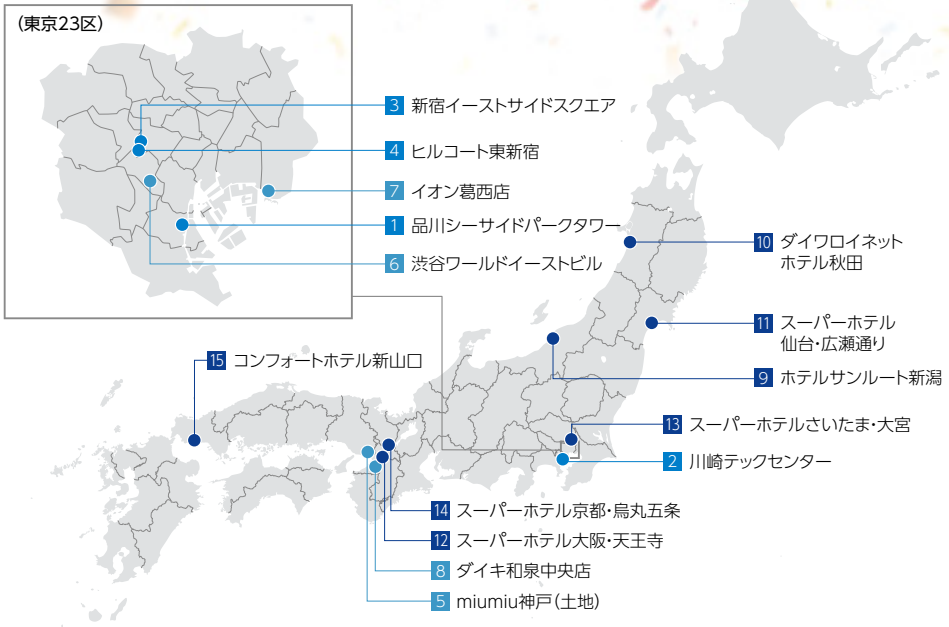
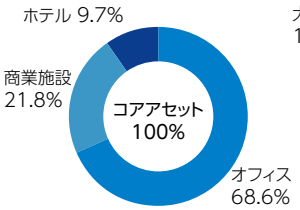
ポートフォリオ物件のご紹介

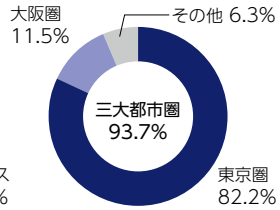


(注)「miumiu神戸(土地)」の建物は、完成予想図であり、実際に竣工する建物とは異なる可能性があります。

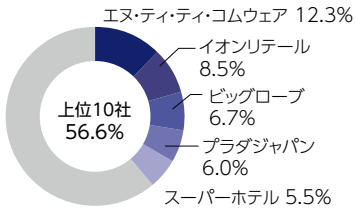
アセットタイプ別比率



エリア別比率



テナント別比率



第2期 資産運用報告

2016年11月1日～2017年4月30日

1口当たり確定分配金

(2017年7月5日支払開始)

3,260円

第3期予想分配金 (2017年10月)	5,100円
第4期予想分配金 (2018年4月)	5,100円
資産規模 (取得価格ベース)	1,007億円
期末稼働率	98.9%
LTV(負債比率)	47.0%
格付(JCR)	A+(安定的)

投資法人みらい

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

動画配信・ウェブサイトのご案内

第2期決算・中期経営計画に関する内容を動画で配信しています。詳しくは、投資法人みらいウェブサイト http://3476.jp をご覧ください。

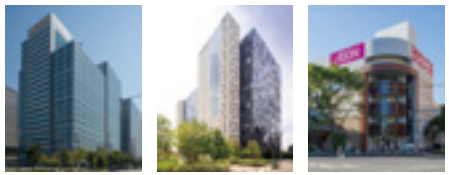
第2期　運用トピックス

新規上場

投資法人みらいは、日本を代表する大手総合商社 三井物産と独立系不動産アセットマネジメント会社イデラ キャピタルをジョイント・スポンサーとする総合型リートとして、2016年12月に新規上場を果たしました。

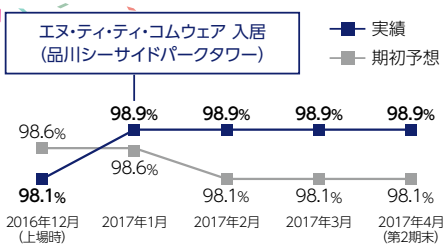
物件取得

上場時に調達した資金517億円に、金融機関からの借入金510億円を加えた資金で品川シーサイドパークタワー、新宿イーストサイドスクエア等の15物件・1,007億円の資産を取得しました。



ポートフォリオの安定稼働

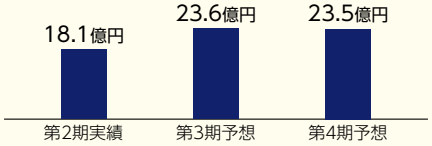
テナント・リーシングを積極的に推進した結果、品川シーサイドパークタワーの稼働率が100%となり、この結果、ポートフォリオの稼働率は上場時98.1%から、第2期末時点で98.9%まで上昇しています。



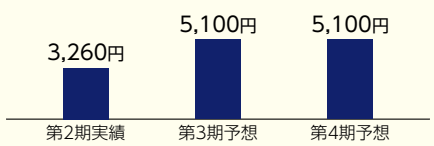
今後の見通し

第3期以降は保有物件が通期で稼働するため、増益を予想しています。稼働率は概ね横ばいで推移し、賃料水準も保守的に据え置きでの更改を見込んでいます。この結果、第3期及び4期の1口当たり分配金を5,100円と予想しています。

NOI(賃貸事業利益)



1口あたり分配金



中期経営計画 Repower 2020の策定

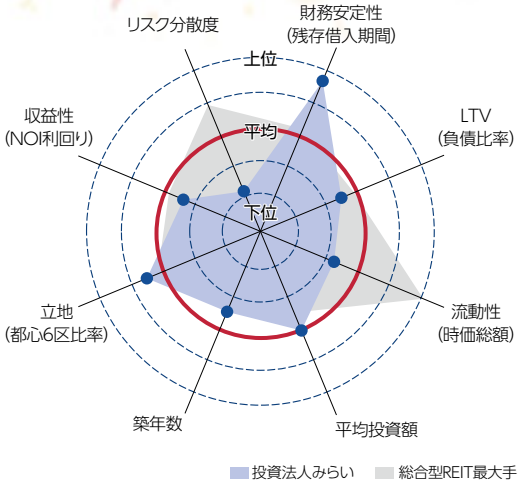
課題認識

投資口価格	162,000円
1口当たりNAV(注)	185,101円
NAV倍率	0.88倍
巡航分配金利回り	6.3%

(注)1口当たりNAV(Net Asset Value)
=(純資産+含み益)÷発行済投資口数。

(注)東証REIT指数は、2016年12月16日の終値を基準に指数化しています。

投資法人みらいのポジショニング



■NAV倍率が1倍を下回る投資口価格が継続し、増資に依拠した分配金成長は困難な状況
■他REIT比較で下位に甘んじているリスク分散度・収益性の改善が必要

成長軌道への回帰に向けた中期経営計画

Repower 2020:分配金の持続的成長と戦略的運用に基づく企業価値回復・向上

第3期予想(2017年10月) → Repower2020 中期経営計画 → 第8期(2020年4月)

ポートフォリオの
稼働率・賃料水準を維持

1口当たり分配金
5,100円

外部成長効果
物件入替効果
+600円

3年間の安定的配当・分配金成長実績を積み上げ

中期経営計画
ターゲット
5,700円以上

保有物件の収益性(償却後利回り)	リスク分散	LTV水準
4.0%	上位3物件比率(取得価格ベース) 40%以下	50%以下
3.9% 第3／4期予想	64.9% 第2期実績	46.0% 第3／4期予想

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
営業収益	(百万円)	－	2,395
営業費用	(百万円)	14	1,115
営業利益又は営業損失(△)	(百万円)	△14	1,279
経常利益又は経常損失(△)	(百万円)	△78	1,037
当期純利益又は当期純損失(△)	(百万円)	△78	1,036
総資産額	(百万円)	80	108,422
純資産額	(百万円)	71	52,633
有利子負債額	(百万円)	－	51,000
出資総額	(百万円)	150	51,892
発行済投資口の総口数	(口)	750	293,750
1口当たり純資産額	(円)	95,499	179,179
分配金総額	(百万円)	－	957
1口当たり分配金	(円)	－	3,260
うち1口当たり利益分配金	(円)	－	2,524
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3)	(%)	△67.7	1.9
自己資本利益率(注3)	(%)	△70.7	3.9
期末自己資本比率(注3)	(%)	88.6	48.5
配当性向(注3)	(%)	－	71.5

(注1)本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日(2015年12月4日)から2016年10月末日までです。
(注2)特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注3)以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	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)。当期末現在において、発行済投資口の総口数は293,750口、保有物件は15物件(取得価格合計100,747百万円)となっています。

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

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

②運用環境と運用実績

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

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

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

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

③資金調達の概要

本投資法人は、2016年12月に公募による投資口の追加発行(293,000口)を行い、2016年12月16日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード 3476)しました。この結果、当期末時点における出資総額は51,892百万円、発行済投資口の総口数は293,750口となっています。

また、不動産信託受益権15物件の取得資金及び関連費用に充当するため、2016年12月16日付で短期借入金9,000百万円及び長期借入金42,000百万円の合計51,000百万円の資金の借入れを行いました。さらに、2017年4月28日付で長期借入金2,000百万円を新規に借入れ、同日に同額の短期借入金を返済

I. 資産運用報告

しています。この結果、当期末時点の借入金残高は51,000百万円(うち、44,000百万円は長期借入金)となりました。

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

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

(3)増資等の状況

本投資法人の設立以降2017年4月30日までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘　要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(千円)		備　考
		増　減	残　高	増　減	残　高	
2015年12月4日	私募設立	750	750	150,000	150,000	(注1)
2016年12月15日	公募増資	293,000	293,750	51,742,335	51,892,335	(注2)

(注1)本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額200,000円にて投資口を発行しました。
(注2)1口当たり発行価格183,000円(発行価額176,595円)にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。

【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
最高(円)	−円	177,200円
最低(円)	−円	150,100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号ロ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。

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
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	(千円)	△78,375	957,882
利益留保額	(千円)	△78,375	216,457
金銭の分配金総額	(千円)	−	957,625
(1口当たり分配金)	(円)	−	(3,260)
うち利益分配金総額	(千円)	−	741,425
(1口当たり利益分配金)	(円)	−	(2,524)
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

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

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

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

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

(6)決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

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)
発行可能投資口総口数	(口)	5,000,000	5,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	750	293,750
出資総額	(百万円)	150	51,892
投資主数	(人)	1	18,873

(2)投資口に関する事項

2017年4月30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)	25,910	8.82
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	15,546	5.29
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,977	3.40
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)	4,756	1.62
株式会社八十二銀行	3,808	1.30
長尾　和典	1,731	0.59
株式会社秋田銀行	1,300	0.44
株式会社筑邦銀行	1,288	0.44
合　計	74,316	25.30

(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	3,000
	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	–	10,050

(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、コンフォートレター作成業務に係る報酬(1,250千円)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

2017年4月30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1期 2016年10月31日現在		第2期 2017年4月30日現在	
		保有総額(百万円)	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
	商業施設	–	–	22,424	20.7
	ホテル	–	–	9,933	9.2
信託不動産　合計		–	–	102,270	94.3
預金・その他の資産		80	100.0	6,152	5.7
資産総額計		80	100.0	108,422	100.0

(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4月30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	32,281	35,024.82	35,024.82	100.0	32.5	オフィス
川崎テックセンター	23,464	22,571.67	21,067.00	93.3	27.2	オフィス
新宿イーストサイドスクエア	10,128	5,774.46	5,774.46	100.0	7.8	オフィス
イオン葛西店	9,550	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	5.1	商業施設
ヒルコート東新宿	4,037	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	3,286	1,690.65	1,690.65	100.0	2.7	商業施設
ダイキ和泉中央店	3,095	6,891.87	6,891.87	100.0	非開示(注4)	商業施設
ホテルサンルート新潟	2,172	8,255.81	8,255.81	100.0	2.5	ホテル
ダイワロイネットホテル秋田	2,081	7,439.36	7,439.36	100.0	2.2	ホテル
合　計	96,591	119,546.35	118,041.68	98.7	94.4	

(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。
(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。
(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4月30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	32,281	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	22,571.67	23,464	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	10,128	10,050
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	4,037	3,990
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	6,650
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	3,286	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	9,550	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	3,095	3,070
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	2,172	2,210
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	2,081	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	1,295	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	1,278	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	1,136	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	1,045	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	922	960
合　計			133,406.27	102,270	104,010

(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。
(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1期（2015年12月4日～2016年10月31日）				第2期（2016年11月1日～2017年4月30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
川崎テックセンター	–	–	–	–	19	93.3	652	27.2
新宿イーストサイドスクエア	–	–	–	–	41	100.0	186	7.8
ヒルコート東新宿	–	–	–	–	2	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
miumiu神戸（土地）	–	–	–	–	1	100.0	121	5.1
渋谷ワールドイーストビル	–	–	–	–	8	100.0	65	2.7
イオン葛西店	–	–	–	–	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）
ホテルサンルート新潟	–	–	–	–	1	100.0	58	2.5
ダイワロイネットホテル秋田	–	–	–	–	1	100.0	52	2.2
スーパーホテル仙台・広瀬通り	–	–	–	–	1	100.0	33	1.4
スーパーホテル大阪・天王寺	–	–	–	–	1	100.0	28	1.2
スーパーホテルさいたま・大宮	–	–	–	–	1	100.0	26	1.1
スーパーホテル京都・烏丸五条	–	–	–	–	1	100.0	23	1.0
コンフォートホテル新山口	–	–	–	–	1	100.0	22	1.0
合　計	–	–	–	–	103	98.9	2,395	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4月30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	30,000,000	30,000,000	△216,326

（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2017年10月期の改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称（所在地）	目　的	予定時期	工事予定金額（千円）		
			総　額	当期支払額	既支払総額
品川シーサイドパークタワー（東京都品川区）	自動制御機器劣化部品交換等	自 2017年 7 月 至 2017年10月	19,816	–	–
川崎テックセンター（神奈川県川崎市）	3階事務所化工事、電気空調工事等	自 2017年 7 月 至 2017年10月	152,300	–	–
渋谷ワールドイーストビル（東京都渋谷区）	空調更新工事	自 2017年10月 至 2017年10月	28,740	–	–
その他	–	–	56,119	–	–
合　計			256,976	–	–

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

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

(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
資産運用報酬(注)	−	198,717
資産保管手数料	1,080	2,700
一般事務委託手数料	4,952	7,784
役員報酬	5,750	3,000
その他費用	2,761	25,265
合 計	14,544	237,467

(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1,007,470千円あります。

(2)借入状況

2017年4月30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	期限一括	(注3)	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			
	株式会社三井住友銀行	2016年12月16日	−	5,000	0.16000%	2017年11月30日			
	小 計		−	7,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年12月16日	−	7,500	0.74500%	2026年11月30日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2016年12月16日	−	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	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	0.49960%	2023年11月30日			
	株式会社福岡銀行	2016年12月16日	−	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	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	0.37250%	2022年11月30日			
	株式会社新生銀行	2016年12月16日	−	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	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	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	0.45000%	2024年 4 月30日			
	小 計		−	44,000					
合 計			−	51,000					

(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)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)
品川シーサイドパークタワー	2016年12月16日	32,000	–	–	–	–
川崎テックセンター	2016年12月16日	23,182	–	–	–	–
新宿イーストサイドスクエア	2016年12月16日	10,000	–	–	–	–
ヒルコート東新宿	2016年12月16日	3,900	–	–	–	–
miumiu神戸(土地)	2016年12月16日	6,300	–	–	–	–
渋谷ワールドイーストビル	2016年12月16日	3,200	–	–	–	–
イオン葛西店	2016年12月16日	9,420	–	–	–	–
ダイキ和泉中央店	2016年12月16日	3,000	–	–	–	–
ホテルサンルート新潟	2016年12月16日	2,108	–	–	–	–
ダイワロイネットホテル秋田	2016年12月16日	2,042	–	–	–	–
スーパーホテル仙台・広瀬通り	2016年12月16日	1,280	–	–	–	–
スーパーホテル大阪・天王寺	2016年12月16日	1,260	–	–	–	–
スーパーホテルさいたま・大宮	2016年12月16日	1,123	–	–	–	–
スーパーホテル京都・烏丸五条	2016年12月16日	1,030	–	–	–	–
コンフォートホテル新山口	2016年12月16日	902	–	–	–	–
合　計		100,747	–	–	–	–

(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	品川シーサイドパークタワー	2016年12月16日	不動産信託受益権	32,000	32,100	一般財団法人日本不動産研究所	2016年6月30日
	川崎テックセンター	2016年12月16日	不動産信託受益権	23,182	23,800	大和不動産鑑定株式会社	2016年6月30日
	新宿イーストサイドスクエア	2016年12月16日	不動産信託受益権	10,000	10,050	森井総合鑑定株式会社	2016年9月1日
	ヒルコート東新宿	2016年12月16日	不動産信託受益権	3,900	3,980	一般財団法人日本不動産研究所	2016年6月30日
	miumiu神戸(土地)	2016年12月16日	不動産信託受益権	6,300	6,560	大和不動産鑑定株式会社	2016年6月30日
	渋谷ワールドイーストビル	2016年12月16日	不動産信託受益権	3,200	3,220	一般財団法人日本不動産研究所	2016年6月30日
	イオン葛西店	2016年12月16日	不動産信託受益権	9,420	9,420	一般財団法人日本不動産研究所	2016年6月30日
	ダイキ和泉中央店	2016年12月16日	不動産信託受益権	3,000	3,070	大和不動産鑑定株式会社	2016年6月30日
	ホテルサンルート新潟	2016年12月16日	不動産信託受益権	2,108	2,210	大和不動産鑑定株式会社	2016年6月30日
	ダイワロイネットホテル秋田	2016年12月16日	不動産信託受益権	2,042	2,170	大和不動産鑑定株式会社	2016年6月30日
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	2016年12月16日	不動産信託受益権	1,280	1,500	一般財団法人日本不動産研究所	2016年6月30日
	スーパーホテル大阪・天王寺	2016年12月16日	不動産信託受益権	1,260	1,530	一般財団法人日本不動産研究所	2016年6月30日
	スーパーホテルさいたま・大宮	2016年12月16日	不動産信託受益権	1,123	1,190	一般財団法人日本不動産研究所	2016年6月30日
	スーパーホテル京都・烏丸五条	2016年12月16日	不動産信託受益権	1,030	1,250	一般財団法人日本不動産研究所	2016年6月30日
	コンフォートホテル新山口	2016年12月16日	不動産信託受益権	902	944	大和不動産鑑定株式会社	2016年6月30日
合　計				100,747	102,994		

(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

本投資法人が行った取引で、投信法第201条第2項の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、田中芳宏公認会計士事務所にその調査を委託しています。2016年11月1日から2017年4月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ4件であり、当該取引について、田中芳宏公認会計士事務所から調査報告書を受領しています。

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

該当事項はありません。

なお、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。

(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。

7 経理の状況

(1)資産、負債、元本及び損益の状況等

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

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

9 海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

10 海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

11 その他

(1)お知らせ

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

承認日	項　目	概　要
2016年11月11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、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、SMBC日興証券株式会社及びみずほ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。
	委託業務報酬に関する覚書締結	三井物産・イデラパートナーズ株式会社と本投資法人との間で締結した2016年9月9日付「資産運用委託契約第一回変更契約書」に規定する、運用報酬の料率について合意しました。
2016年12月７日	委託業務報酬に関する覚書締結	三井物産・イデラパートナーズ株式会社と本投資法人との間で締結した2016年11月11日付「委託業務報酬に関する覚書」に規定する、運用報酬の料率について変更しました。

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

(単位：千円)

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

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

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

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2015年12月4日　至 2016年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	－	－	－	－	－
当期変動額					
新投資口の発行	150,000			150,000	150,000
当期純損失(△)		△78,375	△78,375	△78,375	△78,375
当期変動額合計	150,000	△78,375	△78,375	71,624	71,624
当期末残高	※1　150,000	△78,375	△78,375	71,624	71,624

当期(自 2016年11月1日　至 2017年4月30日)

(単位：千円)

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

V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 自　2015年12月 4 日 至　2016年10月31日	当期 自　2016年11月 1 日 至　2017年 4 月30日
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　2015年12月 4 日 至　2016年10月31日	当期 自　2016年11月 1 日 至　2017年 4 月30日
1. 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	創立費 支出時に全額費用処理しています。	投資口交付費 支出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21百万円です。
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。
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、資産に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得価額に算入しています。	(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　2015年12月４日 至　2016年10月31日	当期 自　2016年11月１日 至　2017年４月30日
－	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。

[貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期(ご参考) (2016年10月31日)	当期 (2017年4月30日)
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自　2015年12月４日 至　2016年10月31日	当期 自　2016年11月１日 至　2017年４月30日	
該当事項はありません。	※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	1,701,431
	地代収入	124,678
	共益費収入	122,459
	計	1,948,569
	その他賃貸事業収入	
	水道光熱費収入	301,399
	その他賃貸収入	145,230
	計	446,629
	不動産賃貸事業収入合計	2,395,198
	B. 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用	
	外注委託費	153,233
	水道光熱費	225,578
	公租公課	37,652
	修繕費	73,430
	減価償却費	293,809
	その他賃貸事業費用	94,073
	不動産賃貸事業費用合計	877,777
	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	1,517,421

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自　2015年12月４日 至　2016年10月31日	当期 自　2016年11月１日 至　2017年４月30日
※1　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　5,000,000口	発行可能投資口総口数　5,000,000口
発行済投資口の総口数　750口	発行済投資口の総口数　293,750口

[税効果会計に関する注記]

前期(ご参考) 2016年10月31日	当期 2017年4月30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	26
	繰延ヘッジ損益	68,661
	繰延税金資産小計	68,688
	評価性引当額	△68,661
	繰延税金資産合計	26
	繰延税金資産の純額	26
－	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
		(単位：%)
	法定実効税率	31.74
	(調整)	
	支払分配金の損金算入額	△29.30
	繰越欠損金	△2.39
	その他	0.06
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11

V. 注記表

[金融商品に関する注記]

前期(ご参考)(自 2015年12月4日　至 2016年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

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

(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

2016年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
現金及び預金	67,364	67,364	−

(注1)金融商品の時価の算定方法

現金及び預金

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

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

(単位:千円)

区　分	貸借対照表計上額
差入保証金	10,000

(注3)金銭債権の決算日(2016年10月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	67,364

当期(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

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。

V. 注記表

(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	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

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自 2015年12月4日 至 2016年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)

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)当期増加額のうち、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。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期(ご参考)(自 2015年12月4日 至 2016年10月31日)

属 性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科 目	期末残高(千円)
支配投資主	株式会社イデラキャピタルマネジメント	ファンドマネジメント事業及びアセットマネジメント事業	100	出資金の受入	141,000	出資総額	150,000
資産運用会社	三井物産・イデラパートナーズ株式会社	投資法人の運用資産の運用に係る業務	−	設立企画人報酬の支払	50,000	−	−
				設立関連費用の支払	1,000	未払金	1,080
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	−	資産保管手数料の支払	1,080	未払金	1,167

(注1)上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

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

(注3)取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

V. 注記表

当期(自 2016年11月1日　至 2017年4月30日)

属　性	会社等の名称又は氏名	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
				融資関連手数料	72,471	前払費用	10,816
						長期前払費用	57,820
				デリバティブ取引(金利スワップ)	–	デリバティブ債務(固定負債)	109,696

(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。

[1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) 自　2015年12月 4 日 至　2016年10月31日		当期 自　2016年11月 1 日 至　2017年 4 月30日	
1口当たり純資産額	95,499円	1口当たり純資産額	179,179円
1口当たり当期純損失(△)	△104,501円	1口当たり当期純利益	4,656円
			(3,527円)
1口当たり当期純損失は、当期純損失を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純損失については、潜在投資口がないため記載していません。		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(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日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数(293,750口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、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又は1口当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期(ご参考) 自　2015年12月 4 日 至　2016年10月31日		当期 自　2016年11月 1 日 至　2017年 4 月30日	
当期純損失(△)(千円)	△78,375	当期純利益(千円)	1,036,258
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損失(△)(千円)	△78,375	普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,036,258
期中平均投資口数(口)	750	期中平均投資口数(口)	222,523

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)
自　2015年12月 4 日
至　2016年10月31日

本投資法人において、決算後に生じた重要な事項は以下のとおりです。

① 新投資口の発行

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

(A)公募による新投資口発行(一般募集)

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

(B)第三者割当による新投資口発行

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

② 資金の借入れ

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

区分(注1)	借入先	借入金額	利　率	借入実行日	返済期日	返済方法	摘要
長期	株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	80億円	基準金利(注2) +0.420%(注6)	2016年 12月16日	2026年11月30日 (期間10年)	期限一括弁済	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	50億円	基準金利(注2) +0.340%(注7)		2024年11月29日 (期間8年)		
	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社りそな銀行	100億円	基準金利(注2) +0.280%(注8)		2023年11月30日 (期間7年)		
	株式会社日本政策投資銀行	20億円	0.62125% (固定金利)				
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行	70億円	基準金利(注2) +0.200%(注9)		2022年11月30日 (期間6年)		
	株式会社みずほ銀行	100億円	0.370% (固定金利)		2021年11月30日 (期間5年)		
短期	株式会社みずほ銀行	20億円	基準金利(注3) +0.130%		2017年11月30日 (期間1年)		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	10億円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	10億円					
	株式会社三井住友銀行	50億円					

(注1)「短期」とは、借入実行日から返済期限までが1年以下の借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。
(注2)長期借入金に係る基準金利は、全銀協3ヶ月日本円TIBOR(当該利息期間に対応する期間が存在しない場合はローン契約で別途定める利率)です。
(注3)短期借入金に係る基準金利は、全銀協1ヶ月日本円TIBORです。
(注4)各利払期日の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払期日の2営業日前に決定します(初回の金利決定日:2016年12月14日)。
(注5)上記借入れ実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。
(注6)金利スワップの設定により、本借入金の金利は実質的に0.7450%で固定化されます。
(注7)金利スワップの設定により、本借入金の金利は実質的に0.5947%で固定化されます。
(注8)金利スワップの設定により、本借入金の金利は実質的に0.4996%で固定化されます。
(注9)金利スワップの設定により、本借入金の金利は実質的に0.3725%で固定化されます。

V. 注記表

前期(ご参考) 自　2015年12月 4 日 至　2016年10月31日

③　資産の取得

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

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

当期 自　2016年11月 1 日 至　2017年 4 月30日
該当事項はありません。

[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　2015年12月 4 日 至　2016年10月31日	当期 自　2016年11月 1 日 至　2017年 4 月30日
－	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。

[追加情報]

前期(ご参考) 自　2015年12月 4 日 至　2016年10月31日	当期 自　2016年11月 1 日 至　2017年 4 月30日
－	「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。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自　2015年12月４日 至　2016年10月31日	当期 自　2016年11月１日 至　2017年４月30日
	金額(円)	金額(円)
Ⅰ　当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	△78,375,643	957,882,863
Ⅱ　利益超過分配金加算額	－	216,200,000
うち一時差異等調整引当額	－	216,200,000
Ⅲ　分配金の額	－	957,625,000
(投資口1口当たり分配金の額)	－	(3,260)
うち利益分配金	－	741,425,000
(うち1口当たり利益分配金)	－	(2,524)
うち一時差異等調整引当額	－	216,200,000
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	－	(736)
Ⅳ　次期繰越利益又は次期繰越損失(△)	△78,375,643	216,457,863

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益の金額がないため、第1期は金銭の分配を行いません。なお、当期末処理損失は次期に繰り越します。	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号ロ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。

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

２０１７年６月１４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
業務執行社員　公認会計士　竹内和彦

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　安部宏史

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

[重要な会計方針に係る事項関係]（参考情報）

項　目	前期（ご参考） 自　2015年12月４日 至　2016年10月31日	当期 自　2016年11月１日 至　2017年４月30日
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（ご参考） 自　2015年12月４日 至　2016年10月31日	当期 自　2016年11月１日 至　2017年４月30日
現金及び預金	67,364	2,149,050
信託現金及び信託預金	－	1,768,721
使途制限付信託預金（注）	－	△206,795
現金及び現金同等物	67,364	3,710,976

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

よくあるご質問

Q 投資法人みらいの強み、評価ポイントを教えてください

A みらいの強みは、①ポートフォリオの収益安定性、②強固な財務基盤、③強力なスポンサーサポートの3点です。

①ポートフォリオ（保有物件）の収益安定性

第2期（2017年4月期）末時点におけるみらいのポートフォリオは、15物件・1,007億円（取得価格ベース）ですが、そのうち約7割がオフィスビル、残り3割が商業施設・ホテルの組み合わせとなっています。オフィスについては、首都圏を中心に大量供給による市況悪化の懸念が出ていますが、みらいの保有物件はテナントの需給が安定しているミドルクラス賃料の大規模オフィスが中心であり、今後も安定稼働が見込まれます。また、商業施設・ホテルは大半が長期固定契約により安定性が確保された物件であること、信用力が高い上場企業が上位テナントを占めていることから、みらいのポートフォリオの収益安定性は高いと考えています。

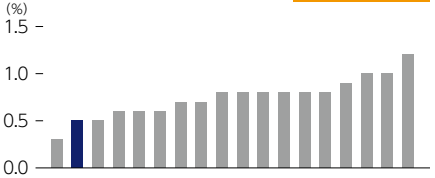
需給の安定したミドルクラス賃料の大規模オフィスビル

長期固定契約が中心の商業施設・ホテル

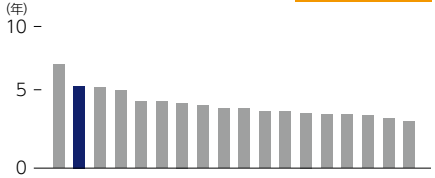
②強固な財務基盤

みらいは、株式会社日本格付研究所（JCR）からA+（安定的）の長期発行体格付を取得しているほか、スポンサーである三井物産の高い信用力を背景に、競争力のある条件で金融機関からの借入を行っています。実際に、みらいより1段階高いAA-の長期発行体格付を取得してるJリートと比較しても、金利及び借入期間の面でトップクラスの借入条件となっています。

平均調達金利 2位／18社



平均借入期間 2位／18社



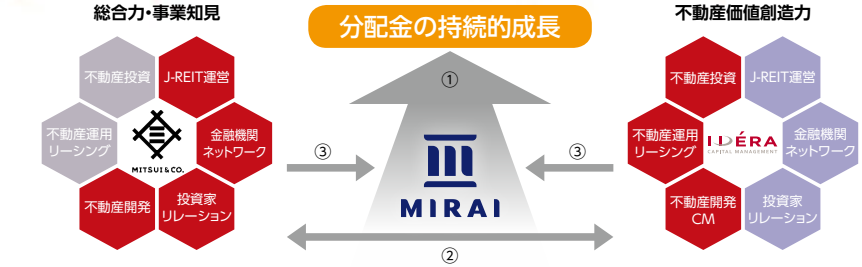
③強力なスポンサーサポート

みらいは、日本を代表する総合商社である三井物産と、独立系のアセットマネジメント会社として豊富な実績を有するイデラ キャピタルの2社をスポンサーとしており、両社の幅広いアセットクラスに対する知見、豊富な物件情報を運用に活かせるほか、不動産開発やリーシング等の周辺業務についても両スポンサーが積極的に支援する体制となっています。

MITSUI&CO.
- 総合的マネジメント
- ファイナンス（信用力）
- 事業知見

IDERA CAPITAL MANAGEMENT
- ソーシング（物件情報）力
- リーシング力
- 豊富な運用実績

Q イコールパートナーシップのメリットは何ですか?



三井物産	
総合的マネジメント	日本ロジスティクスファンドの実績（三井物産グループの兄弟リート）
ファイナンス（信用力）	業界トップクラスの資金調達条件
事業知見	大手総合商社としての広範な事業領域における知見ノウハウ

① 同じゴールの共有
規律ある安定的な成長に対する強いコミットメントを共有

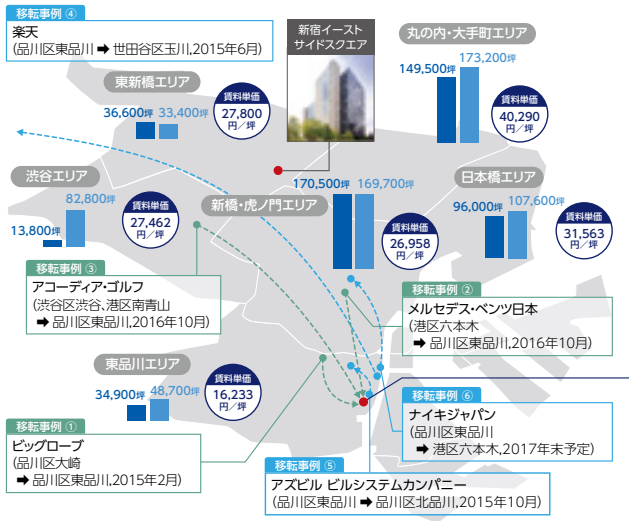
② 相互牽制効果
投資主利益に配慮したガバナンスの発揮

③ 異なる強みのハイブリッド

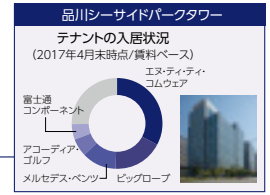
イデラ	
ソーシング	上場時取得物件:14物件907億円
リーシング	大型オフィスのリーシング実績 品川（稼働率43%→100%） 川崎（稼働率93.3%→97.5%）
運用実績	10年以上:累計8,000億円以上

Q 東京都心部のオフィス大量供給の影響はありますか?

A 東京のオフィス市況は、大量供給を控えて減速しつつありますが、空室率・賃料水準ともに堅調に推移しています。大量供給が懸念される都心3区は高価格帯エリアであり、賃料格差の大きな湾岸エリア等から移転するテナントは多くないと想定されます。



賃料変化別オフィス移転割合
（東京23区、2017年5月発表）



2014年～2016年の供給実績合計
2017年～2019年の新規供給合計
大規模オフィス賃料（共益費込）2017年5月時点

（出所）三幸エステート株式会社「オフィスマーケット2017年5月号」、「オフィスレントデータ」