

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カ | を活かした物件取得の実績を積み重ねており、第4期決算 発表(2018年6月13円)までの間に6物件·取得価格の総額172億円の新たな物件を取得しました。

MIテラス名古屋伏見



ホテルウィングインターナショナル セレクトト野・御徒町



取得価格 8,886百万円

鑑定NOI利回り 4.6%



取得価格 3,720百万円

鑑定NOI利回り 4.4%



愛知県名古屋市中区錦一丁目10番1号

面 14.481.95m 100%(9) 家働率(テナント数)

1993年2月

東京都台東区東上野二丁目18番4号

床 面 積 3.053.09㎡

稼働率(テナント数) 100%(1)

期 2018年4月

日宝本町ビル

オフィス

取得価格 1,465百万円

鑑定NOI利回り **5.4**%

地 大阪府大阪市中央区南本町二丁目4番6号

稼働率(テナント数) 95.9%(38) 築 時 期 1990年8月



伊勢シティホテルアネックス

ホテル

取得価格 1,800百万円

鑑定NOI利回り **5.4**%

地 三重県伊勢市吹上二丁目5番11号 床 面 積 4.099.31㎡

稼働率(テナント数) 100%(1)

建 築 時 期 1991年11月



コンフォートホテル北.ト

ホテル

取得価格 820 百万円 鑑定NOI利回り **5.3**%

岩手県北上市川岸一丁目2番1号 岩手県北上市川岸一丁目2番8号 在

床 面 積 ①ホテル 2,775.65㎡ ②店舗 177.36㎡

稼働率(テナント数) 100%(2)

期 ①ホテル2009年1月 ②店舗2008年10月

地 長野県長野市南千歳一丁目12番4号



コンフォートホテル長野

ホテル

取得価格 580 百万円

積 1.921.45㎡ 床面

鑑定NOI利回り **5.8**%

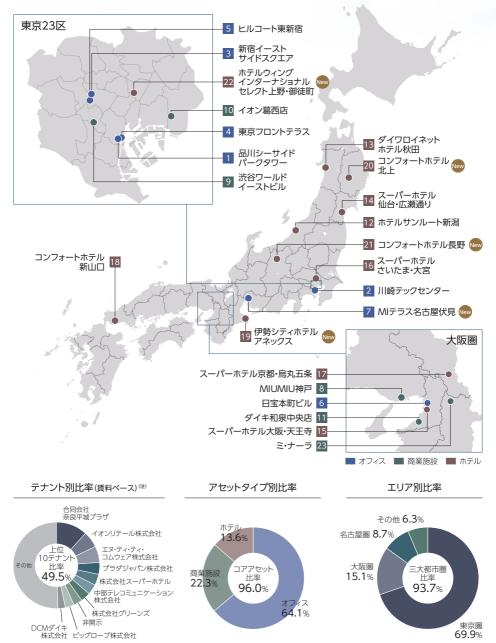
稼働率(テナント数) 100%(1) 1992年8月

(注)稼働率は2018年4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。

ポートフォリオ物件のご紹介

(2018年6月13日時点)

ポートフォリオマップ



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
営業収益	(百万円)	_	2,395	3,375	3,958
営業費用	(百万円)	14	1,115	1,713	2,050
営業利益又は営業損失 (△)	(百万円)	△14	1,279	1,662	1,907
経常利益又は経常損失 (△)	(百万円)	△78	1,037	1,520	1,698
当期純利益又は当期純損失 (△)	(百万円)	△78	1,036	1,520	1,706
総資産額	(百万円)	80	108,422	123,015	117,022
(対前期比)(注3)	(%)	(-)	(-)	(13.5)	(△4.9)
純資産額	(百万円)	71	52,633	53,293	53,536
(対前期比)(注3)	(%)	(-)	(-)	(1.3)	(0.5)
有利子負債額	(百万円)	-	51,000	64,000	57,500
出資総額 (注4)	(百万円)	150	51,892	51,892	51,892
発行済投資□の総□数	(□)	750	293,750	293,750	293,750
1□当たり純資産額	(円)	95,499	179,179	181,424	182,253
分配金総額	(百万円)	_	957	1,520	1,705
1口当たり分配金	(円)	_	3,260	5,175	5,807
うち1口当たり利益分配金	: (円)	-	2,524	5,175	5,807
うち1□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
自己資本利益率 (注5)	(%)	△70.7	3.9	2.9	3.2
期末自己資本比率(注5)	(%)	88.6	48.5	43.3	45.7
(対前期増減)	(%)	(-)	(△40.1)	(△5.2)	(2.4)
配当性向 (注5)	(%)	_	71.5	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

⁽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。

(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21物件(取得価格合計109,636百万円)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、企業収益や業況感が改善し、雇用・所得環境の改善が続く中で、緩やかな回復基調が続くものと見込まれます。

オフィス賃貸市場においては、東京都心部での大量供給を控えているものの、好調な企業業績を背景に 根強い拡張ニーズが観測されており、小幅ながらも空室率の低下・賃料水準の上昇傾向が続いています。 また、新規供給が限られているその他都市においては、東京以上に空室が少ない状況が続いています。

商業施設市場では、全国消費者物価指数(総務省公表)が16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みられます。

ホテル市場は、堅調なビジネス需要に加えて、2018年4月の訪日外国人客数が単月として過去最高を記録し、4月時点で1,000万人(政府推計)を突破するなど、インバウンド需要の拡大も継続する見通しです。

このような環境の下、本投資法人は、2017年11月9日に「MIUMIU神戸(建物)」(取得価格400百万円)、2018年2月28日に「日宝本町ビル」(取得価格1,465百万円)、2018年3月1日に「伊勢シティホテルアネックス」、「コンフォートホテル北上」及び「コンフォートホテル長野」(取得価格合計3,200百万円)を取得しました。また、2018年2月28日に「品川シーサイドパークタワー」の一部(準共有持分36.6%)(譲渡価格12,004百万円)を譲渡しました。当期末現在における運用資産は21物件、取得価格の合計は109.636百万円、総賃貸可能面積は215.406.14㎡、稼働率は100.0%となりました。

③資金調達の概要

本投資法人は、当期において、短期借入金10,000百万円を2018年2月28日付で品川シーサイドパークタワーの一部(準共有持分36.6%)の譲渡代金等により期限前弁済を行いました。

また、「ミ・ナーラ(旧名称:奈良平城プラザ)」(以下「ミ・ナーラ」といいます。)のリニューアルに向けた追加投資及び不動産信託受益権3物件の取得資金に充当するため、2018年3月1日付でコミットメントラインに基づく短期借入金1,000百万円及び長期借入金2,500百万円の合計3,500百万円の資金の借入れを行いました。

I. 資產運用報告

この結果、当期末時点の借入金残高は57,500百万円(うち、56,500百万円は長期借入金)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2,000百万円のコミットメントラインを設定しています(本書の日付現在の未実行枠残高1,000百万円)。

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3,958百万円、営業利益1,907百万円、経 常利益1,698百万円、当期純利益1,706百万円を計上しました。

当期の利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、本投資法人の規約に定める分配方針に基づき、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した額の全額である1,705,806,250円を分配することとしました。以上の結果、当期の投資口1口当たりの利益分配金(利益超過分配金は含みません。)は5,807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	按 西	発行済投資□の総□数(□)		出資総額(千円)(注1)		· 備 考	
4月日	摘要	増減	残高	増減	残高	1佣 号	
2015年12月 4 日	私募設立	750	750	150,000	150,000	(注2)	
2016年12月15日	公募増資	293,000	293,750	51,742,335	51,892,335	(注3)	

- (注1) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
- (注2) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額200,000円にて投資口を発行しました。
- (注3) 1口当たり発行価格183,000円 (発行価額176,595円) にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別	第1期 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4期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日
最高 (円)	-円	177,200円	177,000円	189,300円
最低 (円)	-円	150,100円	150,200円	165,900円

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

(4) 分配金等の実績

本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した額の全額である1,705,806,250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
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
利益留保額	(千円)	△78,375	216,457	119,425	61,782
金銭の分配金総額	(千円)	_	957,625	1,520,156	1,705,806
(1口当たり分配金)	(円)	-	(3,260)	(5,175)	(5,807)
うち利益分配金総額	(千円)	-	741,425	1,520,156	1,705,806
(1口当たり利益分配金)	(円)	-	(2,524)	(5,175)	(5,807)
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. 資產運用報告

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①今後のポートフォリオ運用環境

今後のオフィス賃貸市場は、東京エリアで2018年以降に大量供給が見込まれることから需給悪化を懸念する声がある一方で、建築単価の高騰を受けて新規供給は賃料価格帯の高い都心3区に集中しています。一方、本投資法人が主要物件を保有している東品川・東新宿・川崎エリアは、新規供給の影響が少なく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います。なお、商業施設のうち、2017年10月26日に取得したミ・ナーラは、本投資法人初のグロースアセット(コアプラスアセット)(注1)であり、三井物産グループ(注2)のサポートにより取得した観光型複合商業施設です。同物件は2018年4月24日にリニューアルオープンし、最低賃料保証スキームを導入することでリスクの制御を図りつつ、ポートフォリオの収益性を向上させるため、アップサイドの可能性も追求しています。

本投資法人の有利子負債調達は、ほぼ全て長期化・固定化を行っており、金融環境の変化や金利変動が 業績に与える影響は軽微と認識しています。2018年10月期(第5期)中に返済期限を迎える短期借入金 1,000百万円についても、借り換え等による長期固定化を検討しており、引き続き健全な財務運営を継続 する見通しです。

- (注1) 「グロースアセット(コアプラスアセット)」とは、将来的なキャッシュ・フローの安定性に着目しつつ、運用期間中においてリースアップや小規模リノベーション、コンバージョン等を行うことを通じて、アップサイドの追求による収益性の向上を目指すアセットをいいます。
- (注2) 「三井物産グループ」とは、三井物産株式会社(本社所在地:東京都千代田区、以下「三井物産」といいます。)及び三井物産の連結子会社及び持分法適用会社により構成される企業集団をいいます。

②今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、1口当たり分配金の持続的成長とポートフォリオの戦略的運用に基づく投資主価値の向上を目指し、成長軌道への回帰に向けた経営努力の目標として、2017年6月に「中期経営計画 Repower 2020」を策定しました。2020年4月期(第8期)を達成期限に設定し、ポートフォリオのリスク分散度を高めてキャッシュ・フローの安定性を更に向上させると共に、様々な収益性を高める施策を実行していく方針です。投資アロケーションのシフトによりポートフォリオ全体の収益性を改善していく他、低コストで調達可能な有利子負債を有効活用して1口当たり分配金の向上を目指します。また、大型優良物件への投資に際しては、三井物産グループが組成した私募REITとの共同取得・物件共有を戦略的に重要な選択肢の一つと考え、競合他社との差別化を図り、特定物件・テナントへの集中リスクを抑えた物件取得を可能にするオプションとして、その活用を図る方針です。

このような運用方針に沿い、2018年5月8日付で資産の取得及び新投資口の発行等を発表し、中期経営計画に掲げたリスク分散と収益性の向上を同時に推進しています。

(6) 決算後に生じた重要な事実

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□数 43,300□

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□の発行

発行□数 2,160□

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。

(参考情報)

資産の取得

本投資法人は、当期末(2018年4月30円)後、以下の資産を取得しました。

物件名称	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
所在地 (住居表示)	東京都台東区東上野二丁目18番4号
契約締結日	2018年5月8日 (注1)
取得日	2018年5月15日
取得先	株式会社グローバル・エルシード
取得価格	3,720百万円 (注2)

- (注1) 当初買主である株式会社イデラ キャピタルマネジメントとの間の契約上の地位の譲渡に係る合意書の締結日を記載しています。
- (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	MIテラス名古屋伏見
所在地 (住居表示)	愛知県名古屋市中区錦一丁目10番1号
契約締結日	2018年5月8日
取得日	2018年6月1日
取得先	合同会社伏見ファースト
取得価格	8,886百万円 (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。

I. 資產運用報告

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別		第1期 (2016年10月31日)	第2期 (2017年4月30日)	第3期 (2017年10月31日)	第4期 (2018年4月30日)
発行可能投資□総□数	(□)	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
発行済投資□の総□数	(□)	750	293,750	293,750	293,750
出資総額	(百万円)	150	51,892	51,892	51,892
投資主数	(人)	1	18,873	17,053	16,450

(2) 投資口に関する事項

2018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□数 (□)	発行済投資□の総□数 に対する所有投資□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)	40,078	13.64
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	37,048	12.61
野村信託銀行株式会社(投信口)	8,054	2.74
GMOクリック証券株式会社	5,379	1.83
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
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	3,909	1.33
株式会社八十二銀行	3,808	1.30
近畿産業信用組合	2,650	0.90
霜 宏	2,500	0.85
合 計	113,426	38.61

(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
监督仅具	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	3,090
会計監査人	新日本有限責任監査法人	_	8,800

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

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

⁽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。

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。

		第3期 2017年10月31日現在		第4期 2018年4月30日現在	
資産の種類	分類	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 (%)
	オフィス	80,572	65.5	70,282	60.1
信託不動産	商業施設	26,562	21.6	27,770	23.7
	ホテル	9,872	8.0	13,191	11.3
信託不動産の合計		117,007	95.1	111,245	95.1
預金・その他の資産		6,007	4.9	5,777	4.9
資産総額計		123,015	100.0	117,022	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
川崎テックセンター	23,592	22,737.07	22,737.07	100.0	24.3	オフィス
品川シーサイドパークタワー	20,328	22,205.77	22,205.77	100.0	26.2	オフィス
東京フロントテラス	10,742	9,692.94	9,692.94	100.0	8.4	オフィス
新宿イーストサイドスクエア	10,055	5,774.46	5,774.46	100.0	6.6	オフィス
イオン葛西店	9,504	28,338.45	28,338.45	100.0	非開示 (注4)	商業施設
MIUMIU神戸	6,899	874.03	874.03	100.0	4.2	商業施設
ミ・ナーラ	4,991	72,944.41	72,944.41	100.0	5.5	商業施設
ヒルコート東新宿	4,025	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	3,298	1,690.65	1,690.65	100.0	2.2	商業施設
ダイキ和泉中央店	3,076	6,891.87	6,891.87	100.0	非開示 (注4)	商業施設
合 計	96,515	174,318.81	174,318.81	100.0	90.3	

⁽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。

(3) 不動産等組入資産明細

2018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	22,205.77	20,328	20,605
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	23,592	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	10,055	10,050
東京フロントテラス	東京都品川区東品川 二丁目3番14号	信託受益権	9,692.94	10,742	10,793
ヒルコート東新宿	東京都新宿区歌舞伎町 二丁目2番15号	信託受益権	3,169.16	4,025	3,870
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	1,537	1,550
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	6,899	7,340
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	3,298	3,410
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	9,504	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	3,076	2,510
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	2,171	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	2,043	2,190
スーパーホテル 仙台・広瀬通り	宮城県仙台市青葉区中央 二丁目9番23号	信託受益権	3,283.95	1,282	1,530
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	1,270	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	1,121	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	1,038	1,260
コンフォートホテル新山口	山□県山□市小郡下郷 1255-1	信託受益権	2,999.01	908	958
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	1,881	1,820
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	863	843
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	608	597
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	4,991	5,520
合 計			215,406.14	111,245	113,426

⁽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。

I. 資產運用報告

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。

第3期 第4期								
	第3期 (2017年5月1日~2017年10月31日)			第4期 (2017年11月1日~2018年4月30日)				
不動産等の名称	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	1,166	34.6	23	100.0	1,003	26.2
川崎テックセンター	20	97.5	889	26.3	22	100.0	927	24.3
新宿イーストサイド スクエア	40	100.0	263	7.8	40	100.0	251	6.6
東京フロントテラス	22	96.5	5	0.2	23	100.0	322	8.4
ヒルコート東新宿	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	4	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
日宝本町ビル	_	_	-	_	38	95.9	17	0.5
MIUMIU神戸	1	100.0	162	4.8	1	100.0	162	4.2
渋谷ワールドイースト ビル	8	100.0	87	2.6	8	100.0	84	2.2
イオン葛西店	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
ダイキ和泉中央店	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
ホテルサンルート新潟	1	94.6	72	2.1	2	100.0	70	1.8
ダイワロイネットホテル 秋田	1	100.0	69	2.0	1	100.0	69	1.8
スーパーホテル 仙台・広瀬通り	1	100.0	44	1.3	1	100.0	44	1.2
スーパーホテル 大阪・天王寺	1	100.0	37	1.1	1	100.0	37	1.0
スーパーホテル さいたま・大宮	1	100.0	35	1.1	1	100.0	35	0.9
スーパーホテル 京都・烏丸五条	1	100.0	31	0.9	1	100.0	31	0.8
コンフォートホテル 新山口	1	100.0	30	0.9	1	100.0	30	0.8
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)
コンフォートホテル北上	_	_	_	_	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)
ミ・ナーラ	1	100.0	_	_	1	100.0	210	5.5
合計 分別 対象期間の期土味もに	126	99.4	3,375	100.0	174	100.0	3,823	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

2018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(-	F円)(注1) うち1年超	時価 (千円) (注2)
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	41,500,000	41,500,000	△61,678

⁽注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(5) その他資産の状況

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

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有する資産に関して、現在計画されている2018年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		マ ⇔n± tio	工事予定金額(千円)			
(所在地)		予定時期 	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)	受変電設備更新工事等	自 2018年 5 月 至 2018年10月	67,160	-	_	
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	冷温水発生機分解整備工事等	自 2018年 5 月 至 2018年10月	125,160	_	-	
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 5 月 至 2018年 9 月	16,908	_	_	
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 5 月 至 2018年10月	75,770	_	_	
その他	_	_	28,745	_	_	
合 計				_		

⁽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。

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1,244,386千円であり、当期の費用に区分された修繕費107,803千円及び火災により損傷した資産の復旧費用である火災損失16,447千円と合わせて、合計1,368,636千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)
川崎テックセンター (神奈川県川崎市)	非常用発電機点検工事等(注1)	自 2017年 9 月 至 2018年 4 月	302,650
渋谷ワールドイーストビル (東京都渋谷区)	空調更新工事等(注2)	自 2017年11月 至 2018年 4 月	23,049
- ホテルサンルート新潟 (新潟県新潟市)	冷温水発生機更新工事等(注2)	自 2017年12月 至 2018年 4 月	48,605
ミ・ナーラ (奈良県奈良市)	リニューアル工事	自 2017年11月 至 2018年 4 月	844,116
その他	-	_	25,965
	1,244,386		

- (注1) 保険金で取得した資産につき、圧縮記帳の適用を受けております。
- (注2) 国庫補助金で取得した資産につき、圧縮記帳の適用を受けております。

(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

		(1122 113)
項目	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
資産運用報酬 (注)	296,801	333,563
資産保管手数料	3,750	4,458
一般事務委託手数料	11,894	11,986
役員報酬	3,696	3,696
その他費用	54,637	68,012
合 計	370,779	421,716

⁽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3期に146,922千円、第4期に50,650 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。

(2) 借入状況

2018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	株式会社三井住友銀行	2017年10月26日	10,000	-	0.17699%	2017年 4 月26日 (注3)	期限一括	(注4)	無担保無保証
借 入	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			加木加
金	小計		10,000	1,000					
	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			
	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			
長	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			
期	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	期限一括	(注4)	無担保
借	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	州版 一拍	(/±4)	無保証
入金	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			
312	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	0.57350%	2026年 1 月30日			
	株式会社りそな銀行	2018年3月1日	_	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	0.48000%	2024年 1 月31日			
	小計		54,000	56,500		<u> </u>			
	合 計		64,000	57,500		·			

⁽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。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

(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。

⁽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2月28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。

I. 資產運用報告

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

	取得			譲渡		
不動産等の名称	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
MIUMIU神戸 (建物)	2017年11月9日	400	_	_	-	_
品川シーサイドパークタワー (準共有持分36.6%)	-	ı	2018年2月28日	12,004	11,748	134
日宝本町ビル	2018年 2 月28日	1,465	_	_	-	_
伊勢シティホテルアネックス	2018年3月1日	1,800	_	-	1	-
コンフォートホテル北上	2018年3月1日	820	_	-	-	_
コンフォートホテル長野	2018年3月1日	580	_	-	-	-
合 計	_	5,065	_	12,004	11,748	134

⁽注1) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸経費、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。

⁽注2) 売却損益は、譲渡価格から帳簿価額及びその他売却費用を控除した金額を記載しています。

(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
	MIUMIU神戸	2017年	不動産信託	6,700	7,340	大和不動産鑑定	2017年
	/VIIO/VIIO/PP	11月9日	受益権	(注3)	(注3)	株式会社	7月31日
	日宝本町ビル	2018年	不動産信託	1.465	1.530	日本ヴァリュアー	2017年
	日玉本町にル	2月28日	受益権	1,405	1,550	ズ株式会社	8月31日
取得	伊勢シティホテル	2018年	不動産信託	1.800	1.820	大和不動産鑑定	2017年
以1守	アネックス	3月1日	受益権	1,000	1,020	株式会社	8月31日
	コンフォートホテル北上	2018年	不動産信託	820	843	大和不動産鑑定	2017年
	コンフォードホアル北上	3月1日	受益権	020	043	株式会社	8月31日
	コンフォートホテル長野	2018年	不動産信託	580	597	大和不動産鑑定	2017年
	コンフォートホテル反野	3月1日	受益権	300	597	株式会社	8月31日
譲渡	品川シーサイドパークタワー	2018年	不動産信託	12.004	11.895	一般財団法人	2017年
該没	(準共有持分36.6%)	2月28日	受益権	12,004	11,095	日本不動産研究所	9月30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。

②その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

①利害関係人等との売買取引状況

Γ. Λ.	市買金額等						
区分	買付額等						
総額	5,065百万円	12,004百万円					
利害関係人等との取引状況の内訳(注)							
三井物産プライベート投資法人	-百万円 (-%)	12,004百万円(100%)					
合 計	-百万円 (-%)	12,004百万円(100%)					

⁽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。

⁽注2) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸経費、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。

⁽注3) 2016年12月16日付で「MIUMIU神戸(土地)」を取得済であり、2017年11月9日付で取得した「MIUMIU神戸(建物)」と合算した物件全体について記載しています。なお、「MIUMIU神戸(建物)」のみの取得価格は400百万円です。

I. 資產運用報告

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記、「II 貸借対照表」、「II 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

該当事項はありません。

(2) 金額及び比率の端数処理

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

Ⅱ. 貸借対照表

		(単位・1円)
	前期(ご参考) (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,527,917	2,964,414
信託現金及び信託預金	1,736,658	2,007,809
営業未収入金	98,849	122,129
未収入金	-	151,450
前払費用	89,413	103,074
繰延税金資産	10	19
未収消費税等	128,463	-
その他	56	11,070
流動資産合計	5,581,370	5,359,969
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	25,334,508	% 1 25,029,080
減価償却累計額	△638,883	△923,303
信託建物(純額)	24,695,625	24,105,777
信託構築物	108,321	144,745
減価償却累計額	△7,533	△13,861
信託構築物(純額)	100,788	130,884
信託機械及び装置	132,961	132,961
減価償却累計額	△9,313	△14,507
信託機械及び装置 (純額)	123,647	118,454
信託工具、器具及び備品	5,447	% 1 6,607
減価償却累計額	△235	△738
信託工具、器具及び備品 (純額)	5,212	5,869
信託土地	92,082,594	86,884,057
有形固定資産合計	117,007,868	111,245,042
無形固定資産		
ソフトウエア	2,615	2,295
無形固定資産合計	2,615	2,295
投資その他の資産		
長期前払費用	392,737	376,852
差入保証金	10,000	10,000
その他	21,011	28,165
投資その他の資産合計	423,749	415,017
固定資産合計	117,434,233	111,662,355
資産合計	123,015,604	117,022,325

Ⅱ. 貸借対照表

		(単位・1円)
	前期 (ご参考) (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	387,145	906,728
未払分配金	6,440	9,154
短期借入金	10,000,000	1,000,000
未払金	501,135	374,257
未払費用	1,472	3,755
未払法人税等	823	995
未払消費税等	-	140,698
前受金	489,743	469,662
預り金	990	1,670
その他	24	179
流動負債合計	11,387,776	2,907,101
固定負債		
長期借入金	54,000,000	56,500,000
信託預り敷金及び保証金	4,215,172	4,016,693
デリバティブ債務	119,337	61,678
固定負債合計	58,334,510	60,578,371
	69,722,286	63,485,473
- 純資産の部		
投資主資本		
出資総額	51,892,335	51,892,335
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	% 4 △216,200	※ 4 △119,262
出資総額控除額合計	△216,200	△119,262
出資総額(純額)	51,676,135	51,773,072
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	1,736,519	1,825,457
剰 余金 合計	1,736,519	1,825,457
投資主資本合計	53,412,654	53,598,530
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△119,337	△61,678
	△119,337	△61,678
純資産合計	* 3 53,293,317	*3 53,536,851
ー 負債純資産合計	123,015,604	117,022,325
_		<u> </u>

Ⅲ. 損益計算書

		(単位:千円
	前期(ご参考) 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	当期 自 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※ 1 2,677,453	*1 2,993,365
その他賃貸事業収入	※ 1 697,901	% 1 829,859
不動産等売却益	-	* 2 134,813
営業収益合計	3,375,354	3,958,038
営業費用		
賃貸事業費用	※ 1 1,342,240	※ 1 1,628,431
資産運用報酬	296,801	333,563
資産保管手数料	3,750	4,458
一般事務委託手数料	11,894	11,986
役員報酬	3,696	3,696
その他営業費用	54,637	68,012
営業費用合計	1,713,019	2,050,147
営業利益	1,662,334	1,907,890
営業外収益		
受取利息	18	22
還付加算金	4,596	236
その他	-	271
営業外収益合計	4,614	531
営業外費用		
支払利息	119,039	152,255
融資関連費用	27,006	48,285
その他	-	9,000
営業外費用合計	146,046	209,541
経常利益	1,520,903	1,698,880
特別利益		
補助金収入	-	24,301
受取保険金	-	* 3 151,450
特別利益合計		175,751
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	1,520,903	1,707,022
法人税、住民税及び事業税	826	998
法人税等調整額	15	△8
法人税等合計	841	990
当期純利益	1,520,061	1,706,031
前期繰越利益	216,457	119,425

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

(単位:千円)

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

(単位:千円)

	評価・換		
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	税負性ロ司
当期首残高	△216,326	△216,326	52,633,891
当期変動額			
剰余金の配当			△741,425
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配			△216,200
当期純利益			1,520,061
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	96,988	96,988	96,988
当期変動額合計	96,988	96,988	659,425
当期末残高	△119,337	△119,337	53,293,317

当期(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		
			出資総額	頁控除額	出資総額	当期未処分利		投資主
	Ĺ	出資総額	一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計	(純額)	益又は当期未 処理損失 (△)		資本合計
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

評価・換算差額等			
		評価・換算差額等合計	税具性ロ司
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

V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考)	当期
自 2017年5月1日	自 2017年11月1日
至 2017年10月31日	至 2018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]

里安な云訂力釘に徐令争頃に関 9 令注記」			
項目	前期(ご参考) 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	当期 自 2017年11月 1 日 至 2018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 5~15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 5~20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。	
2. 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、都市計画税及び債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ています。当期において不動産等の取得原価に算入して固定資産税等相当額は34,151 千円です。	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	
3. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 線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テ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、向着の変動額 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。	

V. 注記表

項目	前期(ご参考) 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	当期 自 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日
4. 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関する不動産等を信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産のの会に、負債対限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、負借対照表において区分掲記しています。 ①信託理念及び信託預金 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処理方法 消費税及び地方消費税の金計処理は、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 して、賃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信託理金及び信託預金 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処理方法 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。

[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

		(—III · III)/
	前期(ご参考) (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
信託建物	_	150,834
信託工具、器具及び備品	_	328

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) (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	2,000,000	2,000,000
当期末借入残高	_	1,000,000
当期末未実行枠残高	2,000,000	1,000,000

※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)	当期
(2017年10月31日)	(2018年4月30日)
50,000	50,000

※4. 一時差異等調整引当額

前期(ご参考)(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

1 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した	引当ての	当初	当期首	当期	当期	当期末	戻入れの
資産等	発生事由	発生額	残高	引当額	戻入額	残高	発生事由
繰延ヘッジ 損益	金利スワップ 評価損の発生	216,200	_	216,200	_	216,200	_

2 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期(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	引当ての	当初	当期首	当期	当期	当期末	戻入れの
資産等	発生事由	発生額	残高	引当額	戻入額	残高	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。

V. 注記表

[損益計算書に関する注記]

[摂益計算音に関する注記]			
前期(ご参考) 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日		当期 自 2017年11月 1 至 2018年 4 月3	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳A. 不動産賃貸事業収入賃貸事業収入	(単位:千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳A. 不動産賃貸事業収入賃貸事業収入	(単位:千円)
賃料収入 地代収入 共益費収入 計	2,353,064 165,644 158,744 2,677,453	質料収入 地代収入 共益費収入 計	2,821,799 10,844 160,722 2,993,365
その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 その他賃貸収入 計	470,246 227,654 697,901	その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 その他賃貸収入 計	496,036 333,822 829,859
不動産賃貸事業収入合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用	3,375,354	不動産賃貸事業収入合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用	3,823,225
外注委託費 水道光熱費 公租公課 修繕費 減価償却費	205,378 362,224 248,852 36,823 362,155	外注委託費 水道光熱費 公租公課 修繕費 減価償却費	227,150 346,736 267,208 107,803 412,014
その他賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	126,806 1,342,240 2,033,114	その他賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	267,517 1,628,431 2,194,794
該当事項はありません。		※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(準井 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益	注有持分36.6%) 12,004,800 11,748,988 120,998 134,813
該当事項はありません。		※3 受取保険金 川崎テックセンターにおける火災に 金を受取保険金として計上していま	
該当事項はありません。		※4 火災損失 川崎テックセンターにおける火災に 旧費用等を火災損失として計上して	
該当事項はありません。		※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 りにより、新たに取得した有形固定 接減額した価額であり、内訳は以下 信託建物 信託工具、器具及び備品	資産の取得価額から直
		合計	151,162

[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5月1日 至 2017年10月31日			当期 2017年11月 1 日 2018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□数	※1 発行可能投資□総□	
発行可能投資口総口数	5,000,000□	発行可能投資□総□	
発行済投資口の総口数	293,750□	発行済投資□の総□	

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) 2017年10月31日	当期 2018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駅 (単位:千円) 繰延税金資産 10 未払事業税損金不算入額 37.877 繰延へッジ損益 37.878 繰延税金資産小計 37.888 評価性引当額 △37.877 繰延税金資産合計 10 繰延税金資産の純額 10	接延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内駅 (単位:千円) 繰延税金資産 末払事業税損金不算入額 19 繰延へッジ損益 19,434 繰延税金資産小計 19,453 課価性引当額 △19,434 繰延税金資産合計 19 繰延税金資産の純額 19
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:%) 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	記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

V. 注記表

[金融商品に関する注記]

前期(ご参考)(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

- 1. 金融商品の状況に関する事項
- (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

デリバティブ取引については、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクを ヘッジする目的として行うことがありますが、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「3. 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。

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

^(※) デリパ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	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	40,000,000	40,000,000	△119,337

- (※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
- (※2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額		
信託預り敷金及び保証金 (※1)	4,215,172		

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

(注3) 金銭債権の決算日 (2017年10月31日) 後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	3,527,917
信託現金及び信託預金	1,736,658
<u></u> 수 計	5,264,576

(注4) 借入金の決算日 (2017年10月31日) 後の返済予定額

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	10,000,000	_	_	_	_	_
長期借入金	-	_	_	-	10,000,000	44,000,000
合 計	10,000,000	_	_	_	10,000,000	44,000,000

V. 注記表

当期(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、投資口の追加発行、資金の借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「3. 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。

	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)	_

^(※) デリパ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	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。

(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

|--|

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
- 	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

	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

V. 注記表

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

本投資法人では、東京都その他の地域において、オフィス、商業施設及びホテルを所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

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

- (注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
- (注2) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得(14,942,515千円)、主な減少額は減価償却費(362,155千円)です。
- (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2017年10月期における損益は「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(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			ツザナのは/エ
当期首残高	当期増減額	当期末残高	・・・・当期末の時価
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。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期(ご参考)(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の 利害関係人等	合同会社 天王洲1	信託受益権 の保有、管理 及び売買等	_	不動産信託受益権 等の取得	10,592,200	-	_
資産保管会社	三井住友信託	銀行業		長期借入金の借入	2,000,000	長期借入金	12,000,000
貝性体官云仙	銀行株式会社	虾1]未		支払利息	29,787	未払費用	291

- (注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
- (注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(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)に対する政資として連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	銀行業	_	長期借入金の借入	_	長期借入金	12,000,000			
貝庄休告云江	銀行株式会社	銀行業 	郵 行業	軟行 素	蚁1]未	蚁行耒 —	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。

[1口当たり情報に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2017年 5 月 1 日 至 2017年10月31日	当期 自 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日
1□当たり純資産額 181,424 1□当たり当期純利益 5,174	
1□当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加平均投資□数(293.750□)で除することにより算定してしま。また、潜在投資□調整後1□当たり当期純利益については潜在投資□がないため記載していません。	ま 平均投資□数 (293,750□) で除することにより算定していま

(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 5 月 1 日 至 2017年10月31日		当期 自 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日	
当期純利益(千円) 1,520,061		当期純利益(千円)	1,706,031
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) 1,520,061		普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,706,031
期中平均投資口数(口) 293,750		期中平均投資口数(口)	293,750

⁽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。

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

資産の譲渡

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

物件名称	品川シーサイドパークタワー(準共有持分36.6%)(注1)
所在地 (住居表示)	東京都品川区東品川四丁目12番4号
契約締結日	2017年10月26日
譲渡予定日	2018年2月末日又は別途合意する日
譲渡先	合同会社SS2 (注2)
譲渡予定価格	12,004百万円 (注3)
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を2018年4月期に123百万円計上する予定です。

- (注1) 本投資法人は、「品川シーサイドパークタワー」全体を保有していることから、譲渡予定資産(準共有持分36.6%)を譲渡した後、同物件の準共有持分63.4%を保有する予定です。
- (注2) 三井物産リアルティ・マネジメント株式会社と投資ー任契約を締結している合同会社であり、本投資法人は、原則として、三井物産リアルティ・マネジメント株式会社が組成を検討している私募REIT組成後、当該私募REITが買主たる地位を承継することを承諾し、当該私募REITに譲渡する予定です。
- (注3) 譲渡予定資産に関し、売買契約書に記載された譲渡予定資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地 方消費税並びに譲渡に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

当期(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□
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□の発行

発行新投資口数	2,160□
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

調達資金の使涂

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。

[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)	当期
自 2017年5月1日	自 2017年11月 1 日
至 2017年10月31日	至 2018年 4 月30日
金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの時価の変動額に対応する一時差異等調整引当額96,937千円を戻し入れております。	

VI. 金銭の分配に係る計算書

_			
		前期(ご参考)	当期
		自 2017年5月1日	自 2017年11月1日
		至 2017年10月31日	至 2018年 4 月30日
		金額(円)	金額(円)
I	当期未処分利益	1,736,519,741	1,825,457,946
${\rm I\hspace{1em}I}$	出資総額組入額	96,937,500	57,868,750
	うち一時差異等調整引当 額戻入額	96,937,500	57,868,750
${\rm I\hspace{1em}I}$	分配金の額	1,520,156,250	1,705,806,250
	(投資□1□当たり分配金の額)	(5,175)	(5,807)
	うち利益分配金	1,520,156,250	1,705,806,250
	(うち1口当たり利益分配金)	(5,175)	(5,807)
	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	119,425,991	61,782,946

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更

1,520,156,250円を分配することとしまし

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。

Ⅷ. 監查報告書

独立監査人の監査報告書

2018年6月13日

投 資 法 人 4 b 御 中

新日本有限責任監査法人

公配会計士「丁之力才」「尼龍」 指定有限責任社員 業務執行社員 公路会計士安部卫史 指定有限責任社員

業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、 投資法人みらいの2017年11月1日から2018年4月30日までの第4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 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

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カクの評価に基づいて選択及び適用
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ものではないが、
当監査の目的は、内部統制の有効性について意見表示のリカクの評価に基づいて選択及び適用
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
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際る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正でな用ないて経営者が採用した会計方針及びその適用ながに経営者が採用したの計算書類、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

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 5 月 1 日 至 2017年10月31日	当期 自 2017年11月 1 日 至 2018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	1,520,903	1,707,022
減価償却費	362,475	412,334
受取利息	△18	△22
支払利息	119,039	152,255
固定資産圧縮損	_	151,162
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△21,783	△23,280
未収入金の増減額 (△は増加)	_	△151,450
前払費用の増減額 (△は増加)	△28,172	△13,661
未収消費税等の増減額 (△は増加)	1,666,050	128,463
営業未払金の増減額 (△は減少)	△100,496	267,146
未払金の増減額 (△は減少)	267,525	△126,878
未払消費税等の増減額 (△は減少)	_	140,698
前受金の増減額 (△は減少)	49,335	△20,081
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△114,653	15,884
信託有形固定資産の売却による減少額	_	11,748,988
その他	△11,672	△10,179
小 計	3,708,533	14,378,401
利息の受取額 	18	22
利息の支払額	△119,494	△149,973
法人税等の支払額	△1,145	△827
	3,587,912	14,227,624
世 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	△14,808,617	△6,296,902
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△47,250	△615,683
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	576,446	417,204
使途制限付信託預金の預入による支出	△0	△0
使途制限付信託預金の払出による収入	24,701	_
その他の支出	△10,501	△11,000
その他の収入	_	3,846
— 投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,265,221	△6,502,535
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	10,000,000	1,000,000
短期借入金の返済による支出	△7,000,000	△10,000,000
長期借入れによる収入	10,000,000	2,500,000
分配金の支払額	△951,184	△1,517,442
対務活動によるキャッシュ・フロー	12,048,815	△8,017,442
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,371,505	△292,353
現金及び現金同等物の期首残高	3,710,976	5,082,482
現金及び現金同等物の期末残高 —	* 1 5,082,482	*1 4,790,128

[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5月1日 至 2017年10月31日	当期 自 2017年11月 1 日 至 2018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。

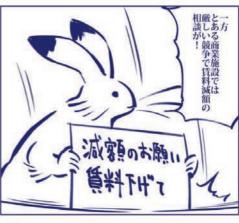
[キャッシュ・フロー計算書に関する注記](参考情報)

※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

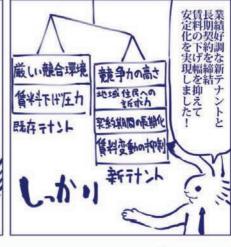
	前期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	当期 自 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日
現金及び預金	3,527,917	2,964,414
信託現金及び信託預金	1,736,658	2,007,809
使途制限付信託預金 (注)	△182,094	△182,095
現金及び現金同等物	5,082,482	4,790,128

⁽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。

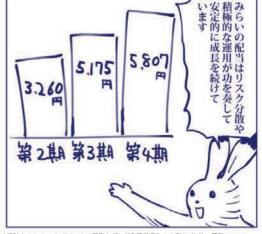












(注)第5期及び第6期予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した2018年6月13日時点のものです。テナントの異動などに伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資□の追加発行などにより1□当たりの分配金の額が変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、2018年6月13日付「2018年4月期 決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しています。

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!





