

2016年10月期 決算短信 (REIT)

2016年12月16日

不動産投資信託証券発行者名 投資法人みらい 上場取引所 東
 コード番号 3476 U R L <http://3476.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 菅沼 通夫
 資産運用会社名 三井物産・イデラパートナーズ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 菅沼 通夫
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 CFO (氏名) 上野 貴司
 TEL 03-5771-9100

有価証券報告書提出予定日 2017年1月30日 分配金支払開始予定日 -

決算補足説明資料作成の有無：無
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2016年10月期の運用、資産の状況 (2015年12月4日～2016年10月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2016年10月期	-	-	△14	-	△78	-	△78	-

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2016年10月期	円 △104,501	% △70.7	% △67.7	% -

- (注1) 本投資法人における2016年10月期の計算期間は2015年12月4日から2016年10月31日までの333日間です。なお、運用資産取得前であるため、実質的な資産運用は開始していません。
- (注2) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当期は第1期であるため該当ありません。
- (注3) 自己資本当期純利益率、総資産経常利益率の算定については、純資産総額、総資産は期首と期末の平均値をそれぞれ使用しています。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2016年10月期	百万円 80	百万円 71	% 88.6	円 95,499

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
2016年10月期	百万円 △69	百万円 △13	百万円 150	百万円 67

2. 2017年4月期 (2016年11月1日～2017年4月30日) 及び2017年10月期 (2017年5月1日～2017年10月31日) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2017年4月期	2,490	-	1,279	-	1,043	-	1,042	-	3,173	-
2017年10月期	3,430	37.8	1,662	29.9	1,542	47.8	1,541	47.9	5,074	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)

2017年4月期：予想期末発行済投資口総数 303,750口 1口当たり予想当期純利益 3,431円
 2017年10月期：予想期末発行済投資口総数 303,750口 1口当たり予想当期純利益 5,074円

(注) 2017年4月期の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、2017年4月期の当期純利益から2016年10月期の繰越損失を減算して算出しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)
- ② 期末自己投資口数

2016年10月期	750口
2016年10月期	一口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、19ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続きは終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述等は、投資法人みらい(以下「本投資法人」といいます。)が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、後記9ページ「2017年4月期及び2017年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

1. 投資法人の関係法人の概況

有価証券届出書（2016年11月11日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券届出書（2016年11月11日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

①当期の概況

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、株式会社イデラ アセットマネジメント（現 三井物産・イデラパートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。））を設立企画人として、2015年12月4日に出資金150百万円（750口）で設立し、2016年1月6日に関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第111号）。

その後、本投資法人は、2016年12月15日に公募による投資口の追加発行（293,000口）を行い、2016年12月16日、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3476）しています。

②次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 基本理念

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

(ロ) 外部成長戦略

a. 両スポンサーの強みが発揮されるポートフォリオ

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

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

（注1）「コアアセット」とは、本投資法人のポートフォリオの中核を占める資産を意味し、具体的には、伝統的な投資用不動産であるオフィス・商業施設・ホテル・居住施設・物流施設のうち、原則として80%以上の稼働率が確保されている

ること（その見込みがある場合を含みます。）など、安定的な賃貸収益が期待できると本投資法人が判断するアセットをいいます。以下同じです。

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

（注3）「ニュータイプアセット」とは、不動産市場における不動産投資・運用実績がコアアセットと比較して限定的ではあるものの、競合となる取得者は限られており、将来的に不動産市場の拡大が期待できると本投資法人が判断するアセットをいいます。以下同じです。

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

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

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

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

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

（ハ）内部成長戦略

ポートフォリオ分散とキャッシュフローの増大に着目したポートフォリオ運営

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

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

③決算後に生じた事実

(イ) 新投資口の発行

2016年11月11日及び2016年12月7日開催の本投資法人役員会において、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）を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を行い、公募による新投資口の発行について2016年12月15日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、本書の日付現在の出資総額は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

(注) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込が行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

(ロ) 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、以下のとおり資金の借入れを行いました。

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

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

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

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

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

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

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

(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%で固定化されています。

(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%で固定化されています。

(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%で固定化されています。

（ハ）資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、上記（イ）記載の新投資口の発行（一般募集）による手取金及び上記（ロ）記載の借入金等により、以下に掲げる資産を取得しました。

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

（注）上記取得物件のうち、品川シーサイドパークタワー、新宿イーストサイドスクエア、miumiu神戸（土地）及び渋谷

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

(3) 投資リスク

有価証券届出書（2016年11月11日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2017年4月期及び2017年10月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2017年4月期：2016年11月1日～2017年4月30日（181日） ・2017年10月期：2017年5月1日～2017年10月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が本書の日付現在保有する15物件の不動産信託受益権（以下「保有資産」といいます。）につき、2017年10月期まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みである293,750口に加えて、2016年11月11日及び2016年12月7日開催の役員会で決議した第三者割当によって新規に発行される予定の新投資口数の上限である10,000口が全て発行されることを前提としています。 ・上記を除き、2017年10月期末までに新投資口の発行等による投資口総数の変動がないことを前提としています。 ・2017年4月期及び2017年10月期の1口当たり分配金は、上記の新規発行される予定の投資口数の上限10,000口を含む各営業期間の予想期末発行済投資口総数303,750口により算出しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2017年4月期末に49,000百万円、2017年10月期末に49,000百万円になることを前提としています。 ・有利子負債総額は、本書日付現在の有利子負債残高51,000百万円のうち、当該借入金の一部2,000百万円を、上記の「発行済投資口の総口数」に記載の第三者割当による新投資口が上限である10,000口発行され、その手取金を原資として、2017年4月期に返済することを前提としています。 ・2017年4月期末のLTVは45%程度、2017年10月期末のLTVは45%程度となる見込みです。 ・LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・保有資産の賃貸事業収益については、各物件の前所有者等より提供を受けた賃貸借契約の動向に関する情報、本書の日付現在において効力を有する賃貸借契約、不動産賃貸市場動向等（空室率及び賃料水準等）を勘案して算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、各物件の前所有者等より提供を受けた情報を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下「固都税等」といいます。）については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算し、当該精算金相当額は取得原価に算入するため、取得日が属する期には費用計上されません。なお、保有資産について取得価額に算入する固都税等の総額は22百万円（16日分に相当）と想定しています。保有資産の一部については、2017年度の固都税等が2017年4月期から費用計上されることとなります。

	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本投資法人の資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズ株式会社が計画した金額をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。 ・減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 ・賃貸事業費用の主な内訳は以下の通りです。 <table border="1" data-bbox="411 629 1236 952"> <thead> <tr> <th></th> <th>2017年4月期</th> <th>2017年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課：</td> <td>37百万円</td> <td>249百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>151百万円</td> <td>202百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>332百万円</td> <td>438百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>48百万円</td> <td>48百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>109百万円</td> <td>126百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>295百万円</td> <td>361百万円</td> </tr> </tbody> </table> ・その他営業費用（資産運用報酬、一般事務手数料等）として、2017年4月期に235百万円、2017年10月期に341百万円を見込んでいます。 		2017年4月期	2017年10月期	公租公課：	37百万円	249百万円	外注委託費：	151百万円	202百万円	水道光熱費：	332百万円	438百万円	修繕費：	48百万円	48百万円	その他賃貸事業費用：	109百万円	126百万円	減価償却費：	295百万円	361百万円
	2017年4月期	2017年10月期																				
公租公課：	37百万円	249百万円																				
外注委託費：	151百万円	202百万円																				
水道光熱費：	332百万円	438百万円																				
修繕費：	48百万円	48百万円																				
その他賃貸事業費用：	109百万円	126百万円																				
減価償却費：	295百万円	361百万円																				
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・一時的な費用として、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で決議した新投資口の発行及び投資口の上場にかかる費用を、2017年4月期に139百万円見込んでいます。 ・支払利息その他借入関連費用として、2017年4月期に91百万円、2017年10月期に118百万円を見込んでいます。 																					
<p>1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。 ・2017年4月期の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、2017年4月期の当期純利益から2016年10月期の繰越損失を減算して算出しています。 																					
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超えた金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。 																					
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 																					

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

（2）損益計算書

（単位：千円）

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

（3）投資主資本等変動計算書

当期（自 2015年12月4日 至 2016年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 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

（4）金銭の分配に係る計算書

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

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

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

（6）継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 繰延資産の処理方法	創立費 支出時に全額費用処理しています。
2. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び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。
3. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、資産に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得価額に算入していません。

（8）財務諸表に関する注記事項

[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)

当 期 (2016年10月31日)	
	50,000

[損益計算書に関する注記]

該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	当 期 自 2015年12月4日 至 2016年10月31日
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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1 現金及び現金同等物の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)

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

[リース取引に関する注記]

該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

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费用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済等の資金の手当てを目的として、投資口の追加発行、資金の借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2016年10月31日現在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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。

(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。

(注2) 時価を算定することが困難と認められる金融商品

差入保証金（貸借対照表計上額10,000千円）は、営業上の供託金であり、市場価格がなく、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り、時価を把握す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。

(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

[有価証券に関する注記]

当期（2016年10月31日）

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

当期（2016年10月31日）

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

当期（2016年10月31日）

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

当期（2016年10月31日）

該当事項はありません。

[持分法損益等に関する注記]

当期（2016年10月31日）

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

当期（自 2015年12月4日 至 2016年10月31日）

属性	会社等の 名称又は 氏名	住所	資本金 又は出 資金(千 円)	事業の内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所 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	東京都 港区北 青山三 丁目5 -12	100,000	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

2. 関連会社等

当期（自 2015年12月4日 至 2016年10月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

当期（自 2015年12月4日 至 2016年10月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

当期（自 2015年12月4日 至 2016年10月31日）

属性	会社等の 名称又は 氏名	住所	資本金 又は出 資金 (千 円)	事業の内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所 有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親 者	柳谷宗吾 (注3)	-	-	本投資法人執 行役員兼株式 会社イデラア セットマネジ メント代表取 締役社長 (注4)	-	株式会社イデ ラアセットマ ネジメントへ の設立企画人 報酬の支払 (注1) (注4)	50,000	-	-
						株式会社イデ ラアセットマ ネジメントへ の設立関連費 用の支払 (注1) (注4)	1,000	未払金	1,080

（注1）柳谷宗吾が第三者（株式会社イデラアセットマネジメント）の代表取締役として行った取引であり、上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件に従っています。

（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）柳谷宗吾は2016年9月9日付で執行役員を辞任し、同日付で菅沼通夫が執行役員に就任しました。

（注4）株式会社イデラアセットマネジメントは2016年9月9日付で三井物産・イデラパートナーズ株式会社に商号変更しています。

[資産除去債務に関する注記]

当期（2016年10月31日）

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

当期（2016年10月31日）

該当事項はありません。

[セグメント情報に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

（1）製品及びサービスごとの情報

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

（2）地域ごとの情報

①営業収益

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

②有形固定資産

有形固定資産を保有していないため、記載を省略しています。

（3）主要な顧客ごとの情報

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	当期 自 2015年12月4日 至 2016年10月31日
1口当たり純資産額	95,499円
1口当たり当期純損失（△）	△104,501円

（注1）1口当たり当期純損失は、当期純損失を期間の日数による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。

（注2）1口当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当期 自 2015年12月4日 至 2016年10月31日
当期純損失（△）（千円）	△78,375
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純損失（△）（千円）	△78,375
期中平均投資口数（口）	750

[重要な後発事象に関する注記]

本投資法人において、決算後に生じた重要な事項は以下の通りです。

① 新投資口の発行

2016年11月11日及び2016年12月7日開催の本投資法人役員会において、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）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を行い、公募による新投資口の発行について2016年12月15日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、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

(注) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込が行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

② 資金の借入れ

本投資法人は、2016年12月16日付で51,000百万円の資金の借入れを行いました。詳細につきましては、前記「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況③決算後に生じた事実（ロ）資金の借入れ」をご参照ください。

③ 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、新投資口の発行による手取金及び借入金等により、2016年12月16日付で15物件・100,747百万円の不動産を信託財産とする信託受益権を取得しました。詳細につきましては、前記「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況③決算後に生じた事実（ハ）資産の取得」をご参照ください。

(9) 発行済投資口数の総口数の増減

本投資法人設立以降当期末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)

(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。

4. 役員の変動

最近の有価証券届出書（2016年11月11日提出。その後の訂正を含みます。）における「役員の変動」から異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

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

(注) 保有総額は、2016年10月31日現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満は切り捨てて記載しています。

（2）投資資産

本投資法人は決算日において資産の運用を開始していませんが、本書の日付現在における本投資法人の保有する不動産等のアセットタイプ、物件名称、所在地、取得価格、投資比率、不動産鑑定評価額、取得年月日は以下のとおりです。

アセットタイプ (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注4)	取得年月日 (注5)
オフィス 模	大規 品川シーサイドパークタワー（注6）	東京都品川区	32,000	31.8	32,100	2016年12月16日
	規 川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182	23.0	23,800	2016年12月16日
	模 新宿イーストサイドスクエア（注6）	東京都新宿区	10,000	9.9	10,050	2016年12月16日
	中規 ヒルコート東新宿	東京都新宿区	3,900	3.9	3,980	2016年12月16日
オフィス小計（4物件）			69,082	68.6	69,930	—
商業 施設	都 miumiu神戸（土地）（注7）	兵庫県神戸市	6,300	6.3	6,560	2016年12月16日
	市 渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	3,200	3.2	3,220	2016年12月16日
	地 イオン葛西店	東京都江戸川区	9,420	9.4	9,420	2016年12月16日
	密 ダイキ和泉中央店	大阪府和泉市	3,000	3.0	3,070	2016年12月16日
商業施設小計（4物件）			21,920	21.8	22,270	—
ホテル 型	バ ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2,108	2.1	2,210	2016年12月16日
	ジ ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2,042	2.0	2,170	2016年12月16日
	エ スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,280	1.3	1,500	2016年12月16日
	ツ スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	1,260	1.3	1,530	2016年12月16日
	ン スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	1,123	1.1	1,190	2016年12月16日
	ト スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	1,030	1.0	1,250	2016年12月16日
	型 コンフォートホテル新山口	山口県山口市	902	0.9	944	2016年12月16日
ホテル小計（7物件）			9,745	9.7	10,794	—
ポートフォリオ合計（15物件）			100,747	100.0	102,994	—

（注1）「アセットタイプ」は、資産の用途に関する分類です。

（注2）「取得価格」は、各保有資産に関し、売買契約書に記載された各保有資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）「投資比率」は、各物件の取得価格の合計に対する比率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注4）「不動産鑑定評価額」は、2016年6月30日又は2016年9月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を示しており、

各物件の不動産鑑定評価については、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委託しています。

（注5）「取得年月日」は、各保有資産に係る売買契約書に記載された取得年月日を記載しています。

（注6）保有資産が区分所有又は（準）共有である場合には、本投資法人の区分所有割合又は（準）共有持分割合に係る数値を記載しています。

したがって、「新宿イーストサイドスクエア」については、原則として本物件全体の5%相当の数値を記載し、本物件全体について記載する場合は、その旨記載しています。なお、「品川シーサイドパークタワー」については、本投資法人の保有資産全体に係る鑑定評価を本投資法人が取得した不動産鑑定評価書に記載しているため、当該不動産鑑定評価書に記載された数値をそのまま記載しています。

（注7）「miumiu神戸（土地）」について、2016年12月16日時点では土地のみの取得し、建物は取得していないため、取得価格及び不動産鑑定評価額は土地のみの金額を記載しています。