



第3期決算・中期経営計画の進捗

投資法人みらい

2017年12月

証券コード：3476
資産運用会社：三井物産・イデラパートナーズ株式会社
<http://3476.jp>

1. 1口当たり分配金（DPU）水準の着実な成長

	第3期 (17/10)	第4期 (18/04)	第5期 (18/10)	年間予想DPU (注1)
第2期 決算発表時 (6月14日)	予想 5,100円	予想 5,100円	未公表	10,200円
第3期 決算発表時 (12月11日)	実績 5,175円	予想 (注2) 5,600円	予想 (注2) 5,600円	11,200円
	実績 +75円	予想 +500円	DPU水準維持	巡航DPU +10%

2. ポートフォリオの持続的発展

- 引き続き安定した稼働実績（期末稼働率99.4%）
- 物件入替によるポートフォリオ集中リスクの軽減
- グロースアセット取得による収益性向上

3. 財務基盤の更なる強化

- 短期借入金リファイナンス、コミライン20億円設定
- 長期化・固定化の推進（長期・固定比率100% (注3)）
- NAV (注4) 成長（第3期末193,114円/前期比+8,013円）

注1：2期分の予想DPUの合計です。

注2：本予想は一定条件の下に算出した2017年12月11日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により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。

注3：品川シーサイドパークタワー（準共有持分36.6%）の譲渡代金により短期借入金100億円を返済した後の数値です。




注4：NAV（Net Asset Value）＝純資産+含み益。本資料において以下同じです。

Section1. 第3期の運用トピックス	・・・P	4
1. ポートフォリオ入替によるリスク分散の深化	・・・P	5
2. 収益性の向上を狙うグロースアセットの取得	・・・P	9
3. ESG対応・物件価値の向上に向けた取組み	・・・P	12
4. 外部成長・パイプラインの状況	・・・P	13
5. テナント契約・リーシング実績	・・・P	15
6. 資金調達・IR活動の状況	・・・P	17
7. 中期経営計画の進捗	・・・P	19
Section2. 第3期決算・業績予想	・・・P	23
1. 決算サマリー	・・・P	24
2. 稼働率・リーシング状況	・・・P	27
Appendix. (別冊)		

Section1. 第3期の運用トピックス

ポートフォリオ入替によるリスク分散の深化

最大物件の持分売却を伴う物件入替（いずれもオフィス）により物件分散・テナント分散を推進

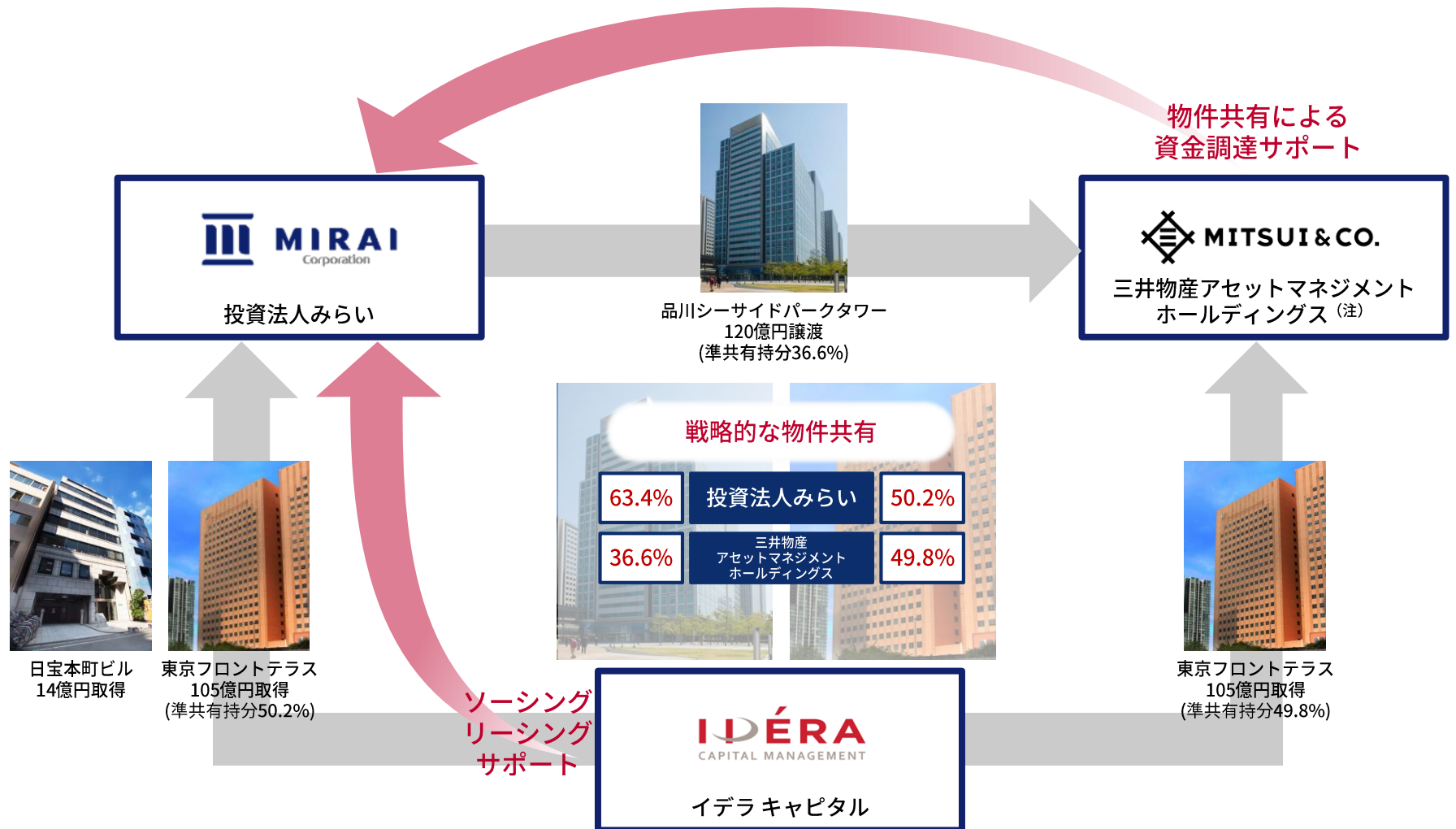
	譲渡	取得			
					
物件名	品川シーサイドパークタワー (準共有持分36.6% (注1))	東京フロントテラス (準共有持分50.2% (注2))	日宝本町ビル	2物件 合計/平均	
所在地	東京都品川区	東京都品川区	大阪府大阪市		
譲渡 / 取得予定日	2018年2月末日又は 別途合意する日	2017年10月26日	2018年2月末日までの 別途合意する日		
譲渡 / 取得予定価格	12,004百万円	10,592百万円	1,465百万円		12,057百万円
鑑定評価額	11,895百万円	10,793百万円	1,530百万円		12,323百万円
鑑定NOI利回り	4.3%	4.1%	5.4%		4.2%
償却後NOI利回り	3.5%	3.7%	4.8%		3.8%

注1：本投資法人は、三井物産グループと投資一任契約を締結している合同会社SS2との間で信託受益権の準共有持分36.6%の譲渡契約を締結していますが、三井物産グループが組成を検討している私募REITの組成後は、当該私募REITが買主たる地位を承継する予定です。

注2：本投資法人が信託受益権の準共有持分50.2%を、JA三井リース建物株式会社（以下「共同取得者」といいます。）が準共有持分49.8%を取得しています。共同取得者は、三井物産グループが組成を検討している私募REITの組成後、共同取得者が取得した準共有持分49.8%を当該私募REITに譲渡する予定です。

ポートフォリオ入替によるリスク分散の深化

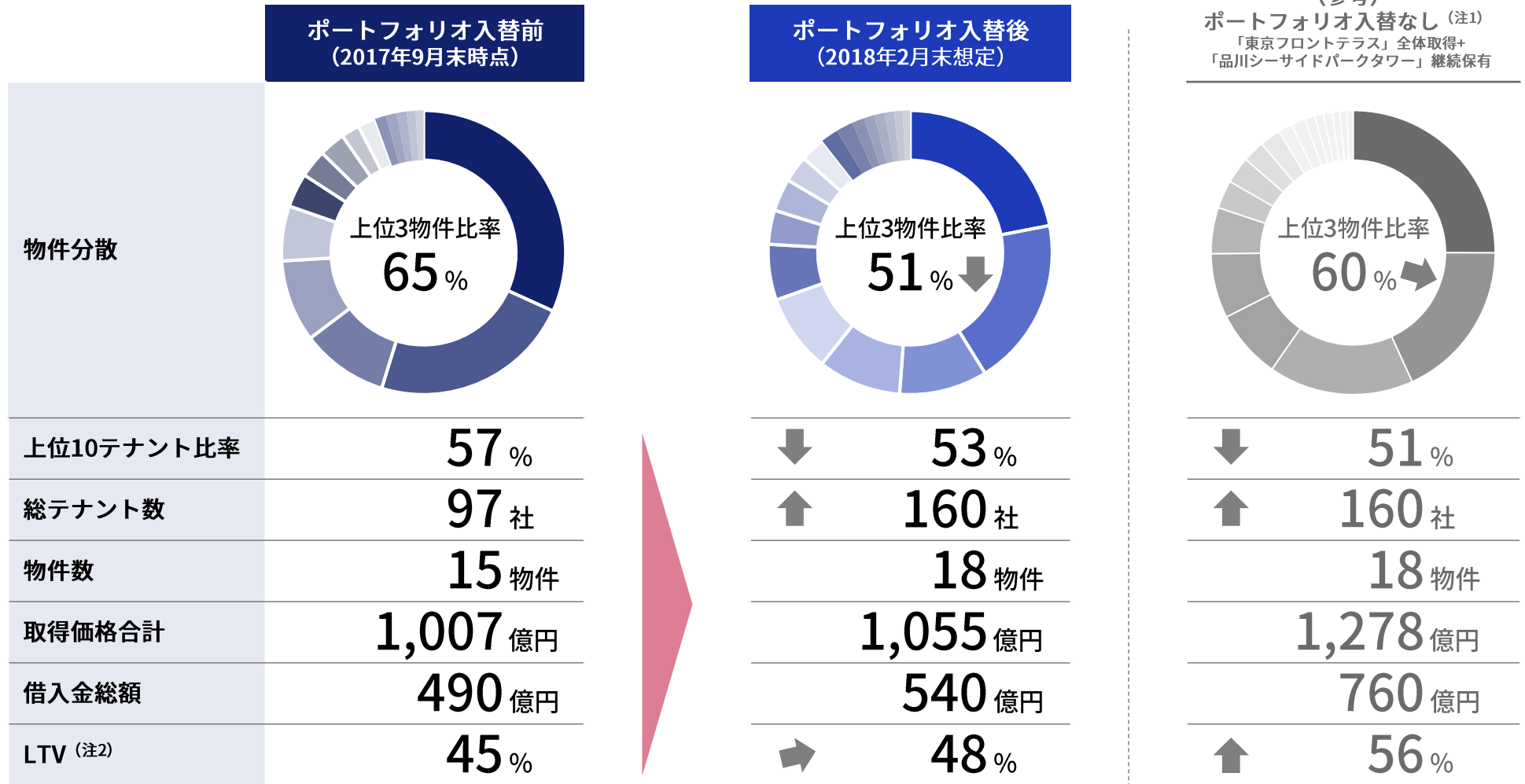
両スポンサーとの協働による投資アロケーション最適化



注：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傘下の私募ファンド及び私募REIT並びに三井物産のグループ会社を含みます。

ポートフォリオ入替によるリスク分散の深化

規模拡大が難しい経営環境の下、部分入替・持分共有を用いたリスク分散を実行



注1: 270億円の借入金により「日日本町ビル」、「奈良平城プラザ(仮称)」及び「MIUMIU神戸(建物)」に加えて「東京フロントテラス」の物件全体(100%)を211億円で取得し、「品川シーサイドパークタワー」の物件全体を継続保有する場合。
 注2: LTV=有利子負債総額÷総資産。本資料において以下同じです。

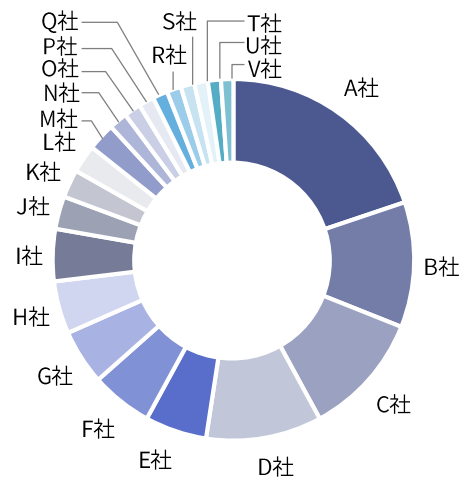
東京フロントテラスのテナント構成

2015年後半以降にリーシングを開始し、稼働率96.5%・平均賃料17,100円のテナント構成を実現

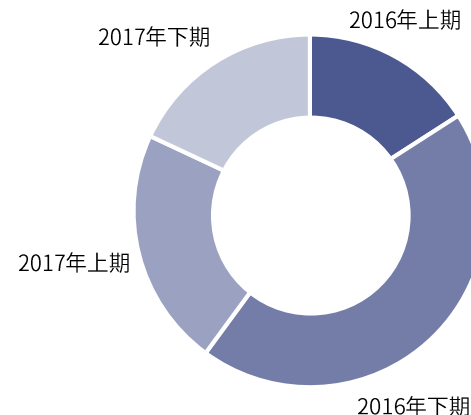
スタッキングリスト



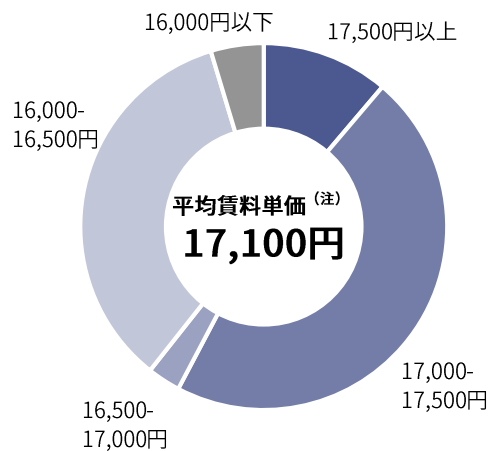
テナント分散 (賃料ベース)



テナント入居時期 (賃料ベース)



賃料単価 (賃料ベース/月坪)



相場比較

区	推定成約賃料
千代田区	40,499円
渋谷区	25,182円
港区	28,851円
新宿区	29,599円
中央区	24,554円
品川区	20,286円



出典：ビルディング企画 2017年6月データ

注：10円以下を四捨五入して記載しています。

リスクをコントロールしながらアップサイドの可能性を追求するグロースアセットへの投資を開始

奈良平城プラザ（仮称）



再生型商業施設の取組意義とメリット

割安度

- 割安価格での取得により、賃料の競争力が高い
- 相対的に高い利回りとアップサイドが期待できる

自由度

- 全面改装を行うため、レイアウトの自由度が高い
- 系列に囚われない柔軟なテナントミックス実現

認知度

- 一定の既存顧客基盤を引き継ぐことが可能
- 開業当初から高い施設認知度を有する

収益シナリオ（注1）

収益シナリオ	最低保証賃料	業績予想	アップサイド
賃料収入	8.4億円	9.7億円	10.8億円
NOI	3.0億円	4.4億円	5.4億円
NOI利回り	6.0%	8.7%	10.8%
DPU インパクト	5,350円 +250円	5,600円 +500円	5,750円 +650円

コアDPU（注2）：5,100円/期

注1：一定条件の下に算出した2017年12月11日時点の参考情報であり、実際の分配金支払額・今後公表する業績予想とは必ずしも一致せず、今後の業績・分配金水準を予想又は保証するものではありません。

注2：奈良平城プラザ（仮称）を除くコアアセットのみを保有したと仮定して算出した2017年12月11日時点の参考情報です。

奈良平城プラザ（仮称）のテナントレイアウト

日常と非日常を組み合わせた意欲的な「観光型複合商業施設」

1階 食料品・医薬品・フードコート



2階 ファッション・雑貨



3階 キッズ・ファミリー・保育園



- ライフスタイル
- アミューズメント
- ファッション
- サービス
- レストラン
- 出店交渉

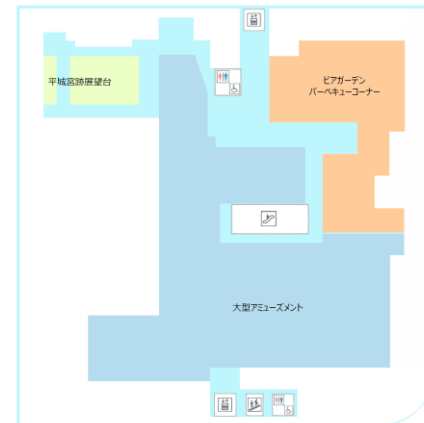
4階 侍・忍者 金魚ミュージアム 縁日



5階 アミューズメント・美術館



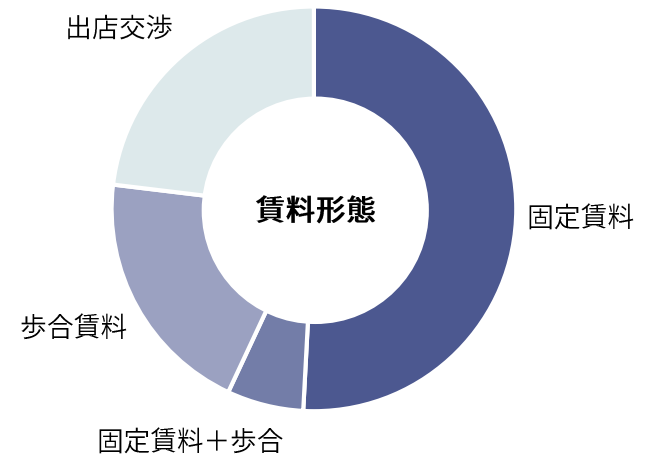
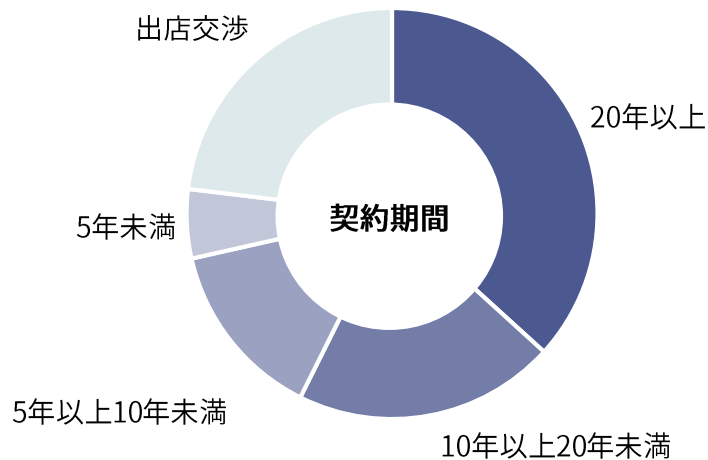
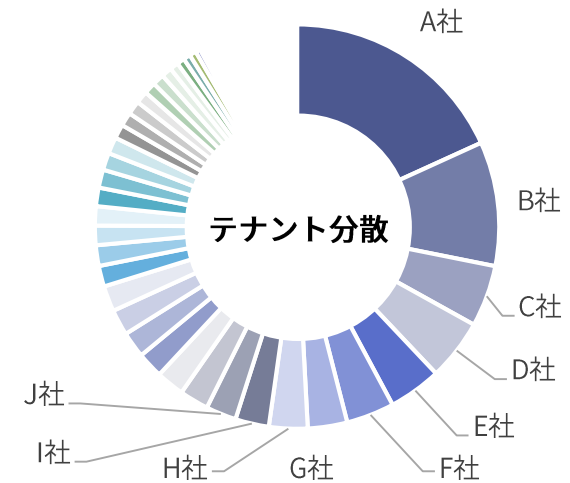
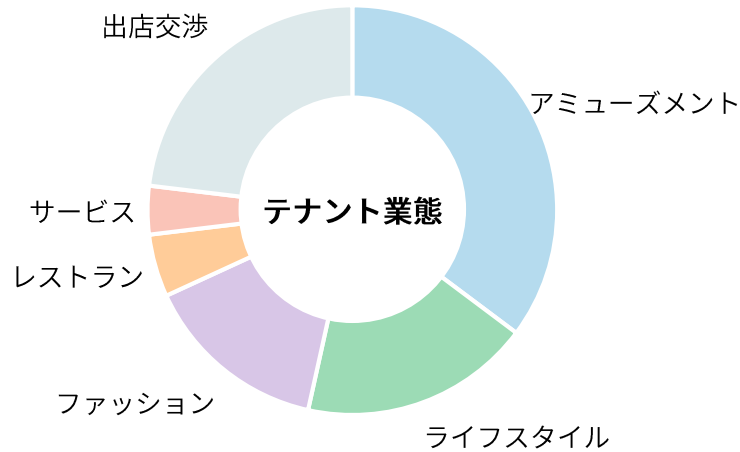
屋上 アミューズメント・屋上ビアガーデン



注：2017年12月11日現在における賃貸借（予約）契約の締結状況、出店申込書の受領状況を踏まえて資産運用会社が作成したものであり、実際のレイアウトとは異なる可能性があります。

奈良平城プラザ（仮称）のテナント構成

全体の2/3を地域密着型、1/3をアミューズメント・観光型のテナント構成
契約期間は10年以上の長期、賃料形態は固定賃料が過半を占める



注：2017年12月11日現在における賃貸借（予約）契約の締結状況、出店申込書の受領状況を踏まえて資産運用会社が作成した賃貸面積ベースの分散状況であり、実際のテナント構成とは異なる可能性があります。

ESG対応・物件価値の向上に向けた取り組み

ESGに配慮した再生案件投資・グリーンビルディング対応、コンバージョンやLED化工事を推進

環境・省エネ対策によるグリーンビルディング対応

- 外部機関からの認証取得や省エネ補助金の活用を推進



省エネルギー投資促進に向けた
支援補助金交付決定
(渋谷ワールドイーストビル)

- ✓ 省エネルギー効果が高く、費用対効果が優れていると認められる設備・技術の導入に対する支援制度
- ✓ 渋谷ワールドイーストビルの空調工事に対して交付が決定



LEED認証を取得
(MIUMIU神戸)

- ✓ LEED認証：米国グリーンビルディング協会により開発と普及活動が進められている省エネと環境に配慮した建物・敷地利用についての環境性能評価システム
- ✓ シルバーレベルのLEED認証が付与された建物を追加取得。

川崎テックセンター コンバージョン

- データセンター区画を事務所区画へとコンバージョン
- テナント候補が増加し、稼働率が向上 (93.3%→100.0%)



品川シーサイドパークタワー 共用部LED化工事

- コスト負担の軽減だけでなく、環境への配慮に繋がる施策として保有物件のLED化工事を推進



エントランス



エレベーターホール

ポートフォリオのクオリティ維持に留意し、オフィス物件入替やグロースアセットへの投資を実現

外部成長方針（第2期決算発表時・再掲）

オフィス

- 東京都心部は利回り低下傾向が続いており、**中規模・都心部以外の物件に着目**
- **大型物件は私募REITとの共有**も選択肢として資金的制約をカバーしつつ、リスク制御
- 既存物件で投資比率が高い物件は、グループREITに**共有持分売却・投資リサイクル**も検討

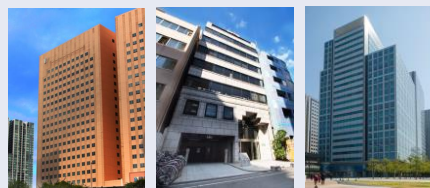
商業施設

- 三大都市圏は償却負担の小さい底地案件、地方物件は長期契約を前提としつつも地場での競争優位性を有する勝ち組物件に**厳選投資**
- **高い収益性が期待できる再生案件**についても、将来キャッシュフローの確実性を慎重に見極めた上で投資検討（「コアプラスアセット」）

ホテル

- 底堅い需要が期待される**バジェット型ホテルに対する投資を継続**
- 三大都市圏は、新規開発案件が増加傾向の為、周辺競争状況やオペレーター能力を慎重に判断
- 地方物件は、長期契約を前提としつつ、競争優位性・オペレーター与信を踏まえて**厳選投資**

第3期における進捗と今後の対応



- 品川の持分売却及び天王洲（東京フロントテラス）の持分取得により湾岸エリア比率を制御
- 需給ギャップにより賃料上昇が見込める大阪の中規模オフィス取得
- 今後も中規模オフィスに着目
- **クオリティ維持に配慮、追加入替も検討**



- エンドテナントの入居状況を慎重に判断した上で、奈良平城プラザ（仮称）の取得を実行
- **割安な価格で取得しており、相対的に高い利回りとアップサイドが期待できる**
- 当面の間、再生案件は奈良開業に注力し、ポートフォリオ規模拡大に応じて追加検討



- 優先交渉権を保有しているバルク案件の取得に向けて、**デューデリジェンス・交渉を推進**
- 底堅い需要が期待されるバジェット案件の取得に注力し、変動要因が大きいフルサービス・リゾート型ホテルは当面見送り

※写真はイメージです。

優先交渉権 保有物件リスト (注)

物件名称	新宿イーストサイドスクエア (5%相当持分)	MIテラス 名古屋伏見ビル
物件写真		
アセットタイプ	オフィス	オフィス
所在地	東京都新宿区	愛知県名古屋市
建築時期	2012年3月	1993年2月
延床面積	167,031.19㎡ (100%相当)	15,673.01㎡

物件名称	六甲アイランドDC (仮)	ホテルバルク案件
物件写真		 <p>※写真はイメージです。</p>
アセットタイプ	インダストリアル (ニュータイプアセット)	バジェット型ホテル (4物件)
所在地	兵庫県神戸市東灘区	-
建築時期	2016年5月	-
延床面積	14,381.16㎡	-

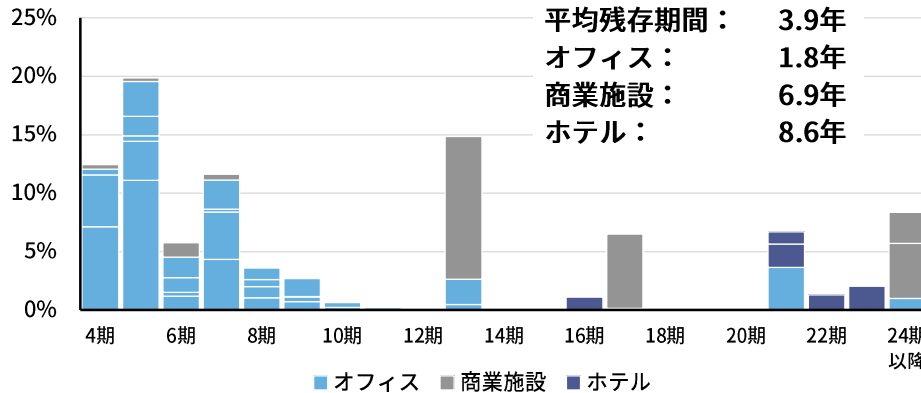
物件ソーシングの状況

	首都圏	左記以外
オフィス	総案件数：181物件 価格規模：5億円-270億円 利回り： 3%-4%	総案件数：63物件 価格規模：7億円-100億円 利回り： 4%-5%前半
商業施設	総案件数：42物件 価格規模：8億円-500億円 利回り： 3%-4%中盤	総案件数：68物件 価格規模：5億円-255億円 利回り： 4%-6%
ホテル	総案件数：50物件 価格規模：5億円-130億円 利回り： 3%中盤-4%前半	総案件数：141物件 価格規模：5億円-347億円 利回り： 4%-5%中盤
その他	総案件数：343物件 価格規模：5億円-250億円 利回り： 3%-5%	総案件数：252物件 価格規模：5億円-210億円 利回り： 4%中盤-8%

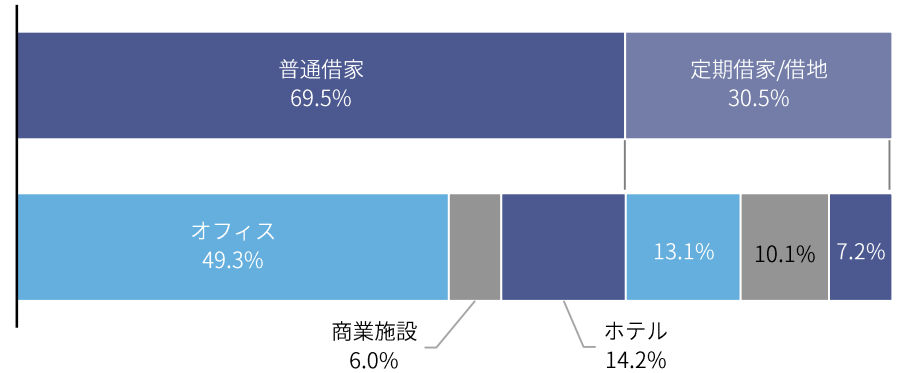
テナント分散の状況（2017年10月末時点）

大規模オフィスは短期の普通借家契約が中心だが、コアテナントによる増床等により安定的に推移

賃貸借契約期限の分散状況（賃料ベース）

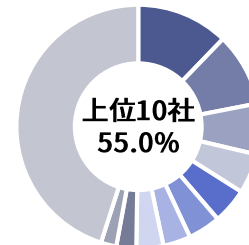


賃貸借契約形態の比率（賃料ベース）

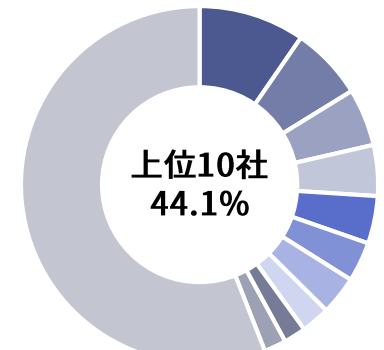


上位10テナント（賃料ベース）

テナント名	入居物件	比率
1. 合同会社奈良平城プラザ (注1)	奈良平城プラザ(仮称)	12.2%
2. エヌ・ティ・ティ・コムウェア	品川シーサイドパークタワー	9.7%
3. イオンリテール	イオン葛西店/品川シーサイドパークタワー	6.7%
4. ビッグローブ	品川シーサイドパークタワー	5.3%
5. プラダジャパン	MIUMIU神戸	4.7%
6. スーパーホテル	スーパーホテル4物件 (仙台、大阪、さいたま、京都)	4.3%
7. メルセデス・ベンツ日本	品川シーサイドパークタワー	3.7%
8. 非開示	川崎テックセンター	3.6%
9. DCMダイキ	ダイキ和泉中央店	2.6%
10. 非開示	新宿イーストサイドスクエア/ヒルコート東新宿	2.1%
合計		55.0%



奈良平城プラザ（仮称）
 想定エンドテナント契約
 に基づく分散状況（注2）



注1：「奈良平城プラザ（仮称）」のパスルー型マスターリース会社であり、同社は多数のエンドテナントと賃貸借契約を締結していますが、同社、本投資法人及び株式会社やまきの間の賃料保証契約における最低保証額に基づいて算出しています。
 注2：2017年12月13日現在における賃貸借（予約）契約の締結状況、出店申込書の受領状況を踏まえて資産運用会社が想定したエンドテナントとの契約に基づき試算したものであり、実際の数値とは異なる可能性があります。

大規模オフィスの着実な空室消化に加えて、ホテルサンルート新潟（地下店舗）のテナント確保

川崎テックセンター

- 前期末時点の状況/課題
 - IPO後にデータセンター区画のテナントが退去（稼働率93.3%）。
- リーシング活動
 - テナント満足度の向上に繋がるバリューアップ工事の実施。
 - テナント候補を広げるためデータセンターから事務所へのコンバージョンを実施。
 - VRで入居区画の内見が可能となり、機会損失を軽減。
- 結果
 - 既存テナントの増床や割安な賃料でまとまったスペースを求める新規テナントのニーズを捉え、順調に空室を消化。



<エントランス照明LED化>



<VRの活用>



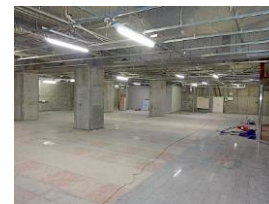
93.3% (2017年4月末時点) → 100.0% (2017年11月～)

ホテルサンルート新潟

- 前期末時点の状況/課題
 - 2017年6月から現テナントとの契約を長期化（10年）。
 - 再契約時に地下店舗を賃貸対象から除外（稼働率94.6%）。
- リーシング活動
 - テナント候補を広げるため地下店舗のスケルトン（貸室化）工事を実施。
 - オペレーターと協議し、ホテルとの相乗効果が見込める業態にアプローチ。
- 結果
 - 全国展開している居酒屋チェーンと長期契約を締結（契約期限：2027年6月）。



<地下店舗スケルトン工事>



94.6% (2017年6月末時点) → 100.0% (2018年1月～)

メインバンクの継続的なサポートにより引き続き好条件での負債調達を実施
 コミットメントラインの新設、新規レンダーの参加、長期固定化の推進により財務基盤をさらに強化

■ 2017年10月：物件取得資金とリファイナンス資金に充当する新規借入200億円を実行

① 物件取得100億円（品川一部譲渡資金で返済予定）

分類	借入先	金額	利率(注)	期間
短期	三井住友銀行	100億円	0.17%	0.5年

② 物件取得50億円

分類	借入先	金額	利率(注)	期間
長期	三井住友信託銀行/新生銀行	30億円	0.54%	7.8年
	NEW 南都銀行	10億円	0.54%	7.8年
	りそな銀行	10億円	0.71%	9.8年

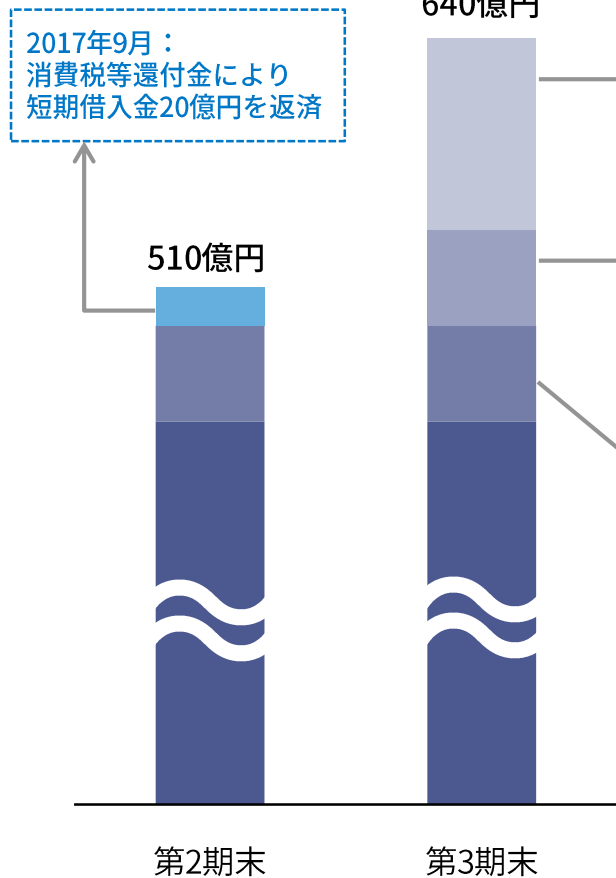
③ リファイナンス50億円

分類	借入先	金額	利率(注)	期間
長期	三井住友銀行/福岡銀行	50億円	0.73%	10年

長期借入金合計		100億円	0.65%	9.1年
----------------	--	--------------	--------------	-------------

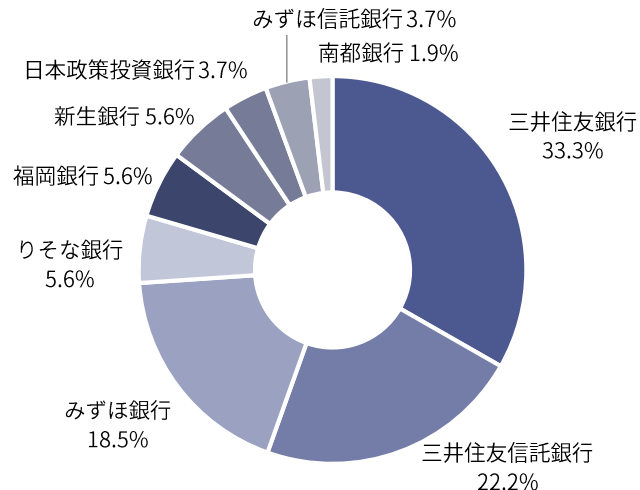
■ 2017年9月：機動的な調達手段を確保するためコミットメントライン20億円を新設

契約先	借入極度額	契約期間	借入期間
みずほ銀行	20億円	1年	最長6か月

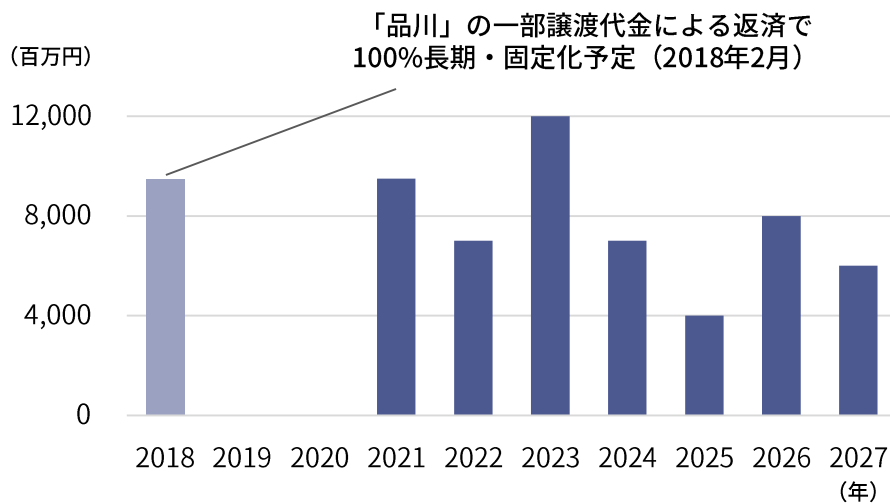


注：利率は2017年10月末時点の数値を記載しています。なお、長期借入金は変動金利での借入ですが、金利スワップ契約の締結により固定化された実質的な金利を記載しています。

金融機関別借入比率（返済予定の短期借入金を除く）

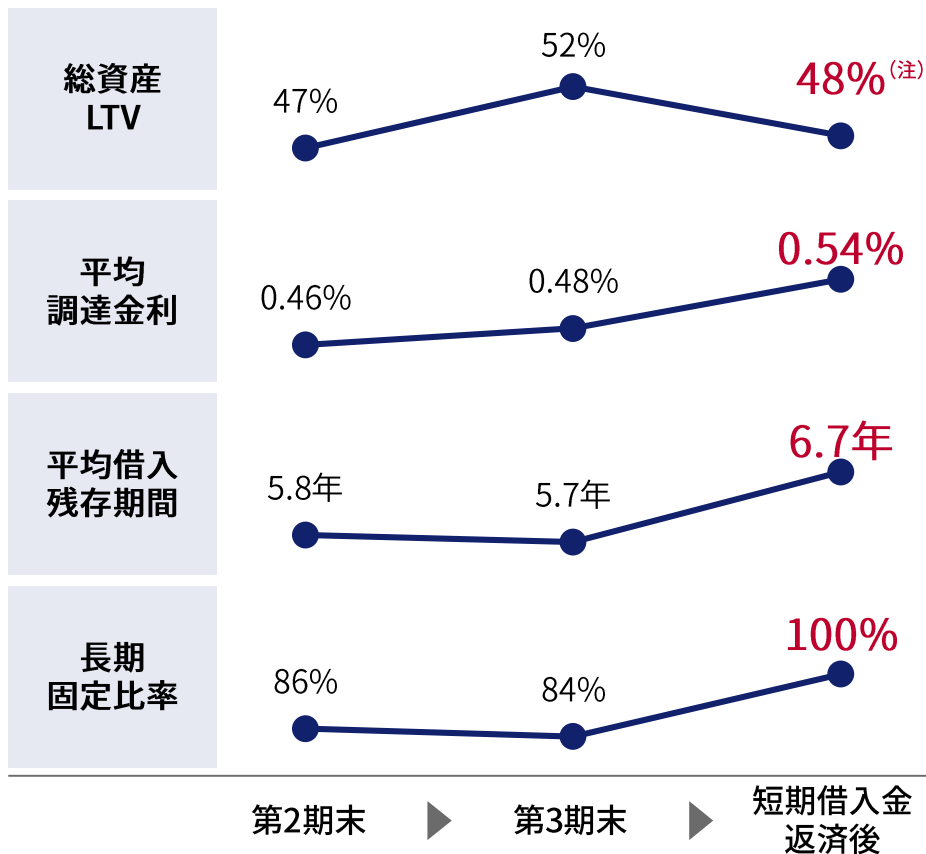


有利子負債の返済期限分散状況



注：総資産は2018年4月期の想定値です。

財務ハイライトの推移



株式会社日本格付研究所 (JCR)

長期発行体格付 **A+** (安定的)

※2018年1月に年次レビュー結果を公表予定

	第3期（2017年10月期）実績	今後の予定
機関投資家向け	<ul style="list-style-type: none"> ■ 国内個別IR（合計60件） ■ 海外個別IR（シンガポール、台湾、欧州、北米、韓国） ■ Citi Asia Property Conference（香港） ■ Mizuho Global REIT/ Real Estate Conference（NY） ■ 証券会社セールス向け説明会（3社）（17年7月～9月） ■ プロパティツアー（品川、川崎、葛西、天王洲） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 国内個別IR ■ 海外個別IR（シンガポール、香港、台湾、欧州、北米） ■ Citi Global Property CEO Conference（フロリダ） ■ Nomura Global Real Estate Forum ■ プロパティツアー（奈良）
個人投資家向け	<ul style="list-style-type: none"> ■ ダイワJ-REITフェスタ（17年7月） ■ 投資主総会/運用報告会（17年7月） ■ 運用報告会（大阪）（17年7月） ■ 日経・IR投資フェア（17年8月） ■ J-REITフェア（17年10月） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日興Jリートフェア（18年1月） ■ J-REITファン（18年2月） ■ 運用報告会（横浜、東京、大阪、奈良、名古屋、福岡）

ネット動画配信（YouTube）

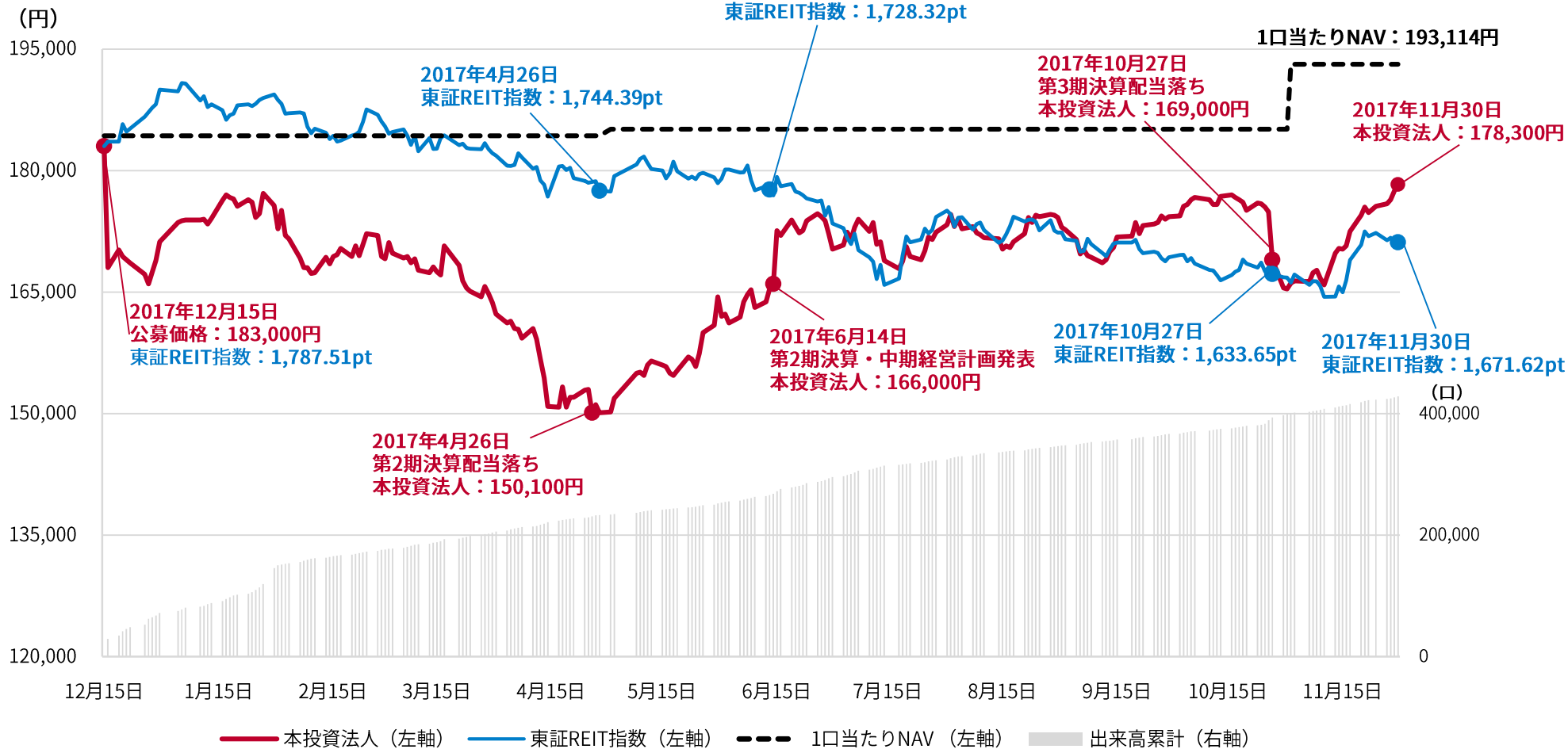


個人投資家向けIRイベントへの出展



1口当たりNAVの回復を当面の目標に、安定的なトラックレコードの積み上げを行う

投資口価格の推移



注：2017年11月30日時点。東証REIT指数は本投資法人の公募価格183,000円をベースに相対値を算出したものです。

DPUの持続的成長と投資主価値の回復・向上

第3期 (17/10)

中期経営計画 (3年)

第8期 (20/04)

ポートフォリオの稼働率・賃料水準を維持

外部成長効果
ポートフォリオ入替効果
+600円

中期経営計画
ターゲット (注)

5,700円以上

巡航DPU

5,100円

3年間の安定的配当・DPU成長実績を積み上げ

収益性

償却後利回り

4.0% 以上

(目標)

リスク分散

上位3物件比率

40% 以下

(目標)

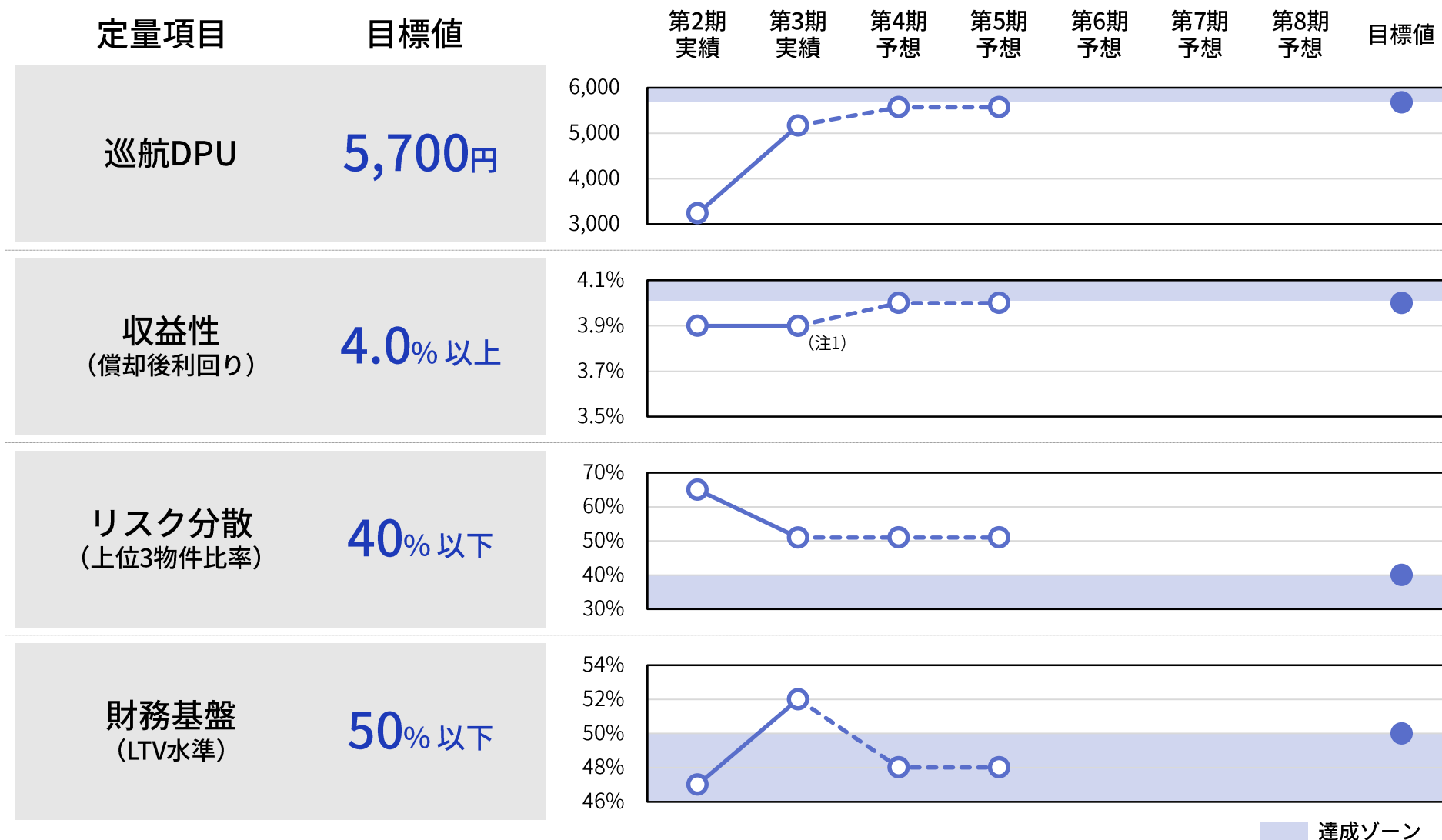
財務基盤

LTV水準

50% 以下

(目標)

LTVを50%以下に維持、リスク分散を大幅に改善しながらDPU目標に接近

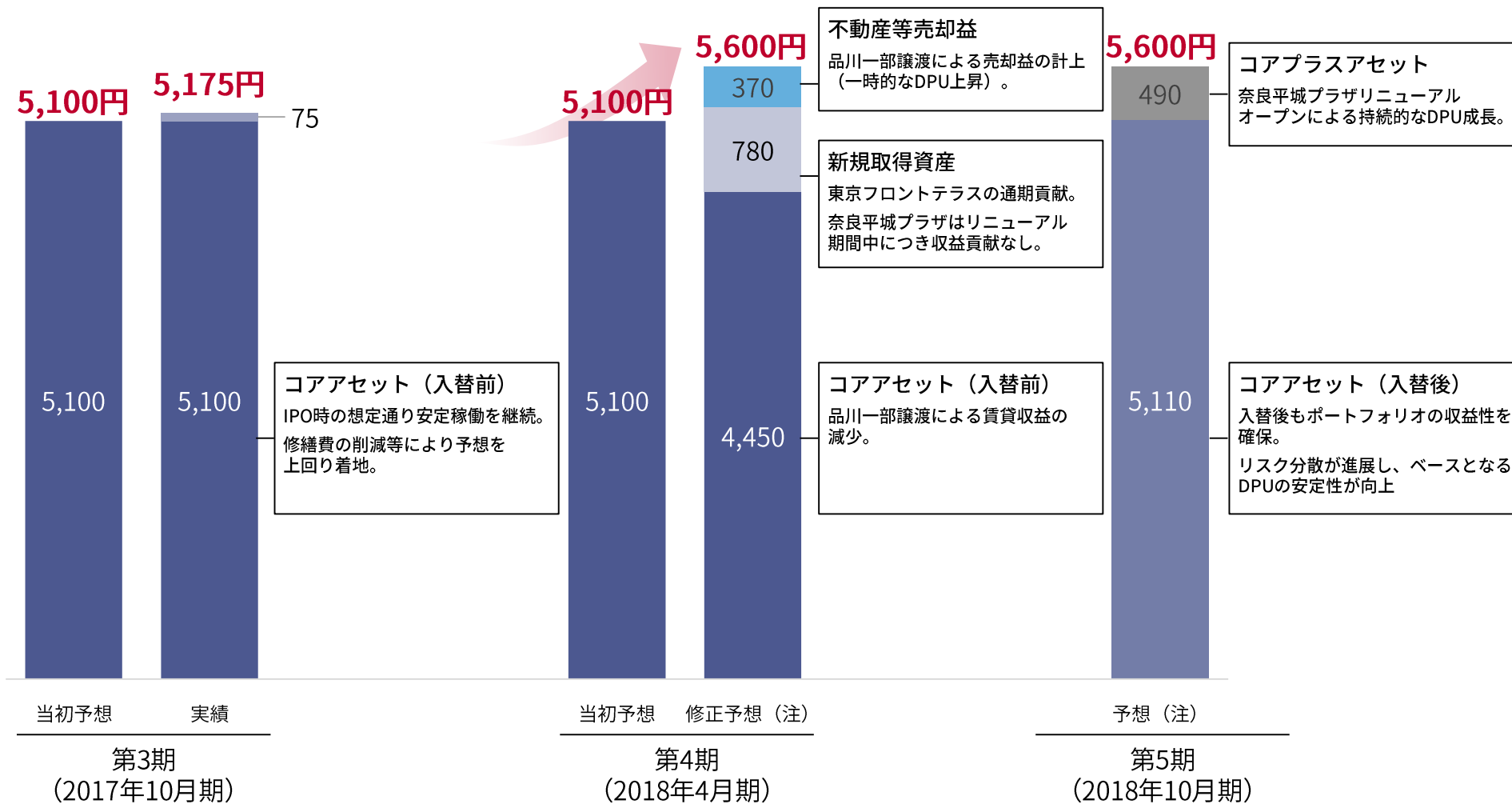


注1：第3期中に取得した物件の運用日数を調整して算出した実質的な利回りを記載しています。当該調整を行わずに算出した数値は3.4%です。

注2：本予想は一定条件の下に算出した2017年12月11日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により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。

Section2. 第3期決算・業績予想

ポートフォリオ入替、グロースアセット取得等の施策により巡航予想DPUは10%上昇



注：本予想は一定条件の下に算出した2017年12月11日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により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。

		予想 (A) (2017年6月14日発表)	実績 (B)	差異 (B) - (A)
営業収益	百万円	3,397	3,375	△21
賃貸事業収入	百万円	2,681	2,677	△3
オフィス	百万円	1,808	1,801	△7
商業施設	百万円	552	556	3
ホテル	百万円	319	319	—
その他収入	百万円	715	697	△17
賃貸事業費用	百万円	1,035	980	△55
NOI	百万円	2,361	2,395	33
減価償却費	百万円	356	362	5
一般管理費	百万円	363	370	7
営業外費用	百万円	142	146	3
当期純利益	百万円	1,498	1,520	21
1口当たり分配金 (DPU)	円	5,100	5,175	75
資本的支出	百万円	256	157	△99
NCF	百万円	2,104	2,237	133
1口当たりFFO	円	6,312	6,408	96
ペイアウトレシオ	%	80.8	80.8	—
物件数		15	17	2
期末稼働率	%	99.1	99.4	0.3
期末算定価額	百万円	—	120,442	—
含み益率	%	—	2.9	—
有利子負債総額	百万円	49,500	64,000	14,500
LTV	%	46.0	52.0	6.0
発行済投資口数	口	293,750	293,750	—
BPS	円	—	181,424	—
1口当たりNAV	円	—	193,114	—

決算実績のポイント

- 運用期間は当期から巡航化（決算期間：6か月）
- 2017年10月に取得した物件の影響は軽微
- 1口当たり分配金は予想比+1.5%（+75円）
- LTVの一時的な上昇

差異の主な内訳

NOI (Net Operating Income)

品川シーサイドパークタワー	15百万円
川崎テックセンター	△37百万円
新規取得物件 (東京フロントテラス/奈良平城プラザ)	2百万円
その他（修繕費の減少等）	53百万円

減価償却費

新規取得物件	+7百万円
--------	-------

営業外費用

支払利息、融資関連費（新規借入）	+4百万円
------------------	-------

業績予想（第4期/第5期）

		第3期 (17/10) 実績 (A)	第4期 (18/04) 予想 (注) (B)	差異 (B) - (A)	第5期 (18/10) 予想 (注) (C)	差異 (C) - (B)
営業収益	百万円	3,375	3,759	384	3,760	1
賃料事業収入	百万円	2,677	2,933	260	3,089	124
オフィス	百万円	1,801	1,932	131	1,751	△181
商業施設	百万円	556	682	126	1,018	336
ホテル	百万円	319	317	△1	319	1
その他収入	百万円	697	702	5	670	△32
不動産等売却益	百万円	—	123	123	—	—
賃貸事業費用	百万円	980	1,100	120	1,161	61
NOI	百万円	2,395	2,536	140	2,599	63
減価償却費	百万円	362	400	38	400	△0
一般管理費	百万円	370	415	44	372	△42
営業外費用	百万円	146	197	51	180	△17
当期純利益	百万円	1,520	1,645	125	1,644	△0
1口当たり分配金 (DPU)	円	5,175	5,600	425	5,600	—
資本的支出	百万円	157	1,411	1,254	364	△1,046
NCF	百万円	2,237	1,124	△1,113	2,234	1,110
1口当たりFFO	円	6,408	6,963	555	6,962	△1
ペイアウトレシオ	%	80.8	80.4	△0.3	80.4	—
物件数		17	18	1	18	—
期末稼働率	%	99.4	99.3	△0.1	99.4	—
有利子負債総額	百万円	64,000	54,000	△10,000	54,000	—
LTV	%	52.0	48.0	△4.1	47.9	△0.1
発行済投資口数	口	293,750	293,750	—	293,750	—

業績予想のポイント

- 新規物件取得
(東京フロントテラス、奈良平城プラザ、日宝本町ビル)
- 第4期：不動産等売却益（品川）を計上
- 第5期：奈良開業による収益増

差異の主な内訳

第4期 (18/04)

NOI

新規取得物件 (3物件)	+ 306百万円
品川一部譲渡による減少	△98百万円
その他 (水光熱費/修繕費の増加)	△67百万円

減価償却費

新規取得物件 (3物件)	+ 43百万円
品川一部譲渡による減少	△14百万円

一般管理費

資産運用報酬 (AUM/DPU増加)	+ 32百万円
--------------------	---------

営業外費用

支払利息等 (借入増加)	+ 50百万円
--------------	---------

第5期 (18/10)

NOI

奈良開業による収益増	+170百万円
品川一部譲渡による減少 (通期化)	△153百万円
その他 (修繕費の減少等)	+46百万円

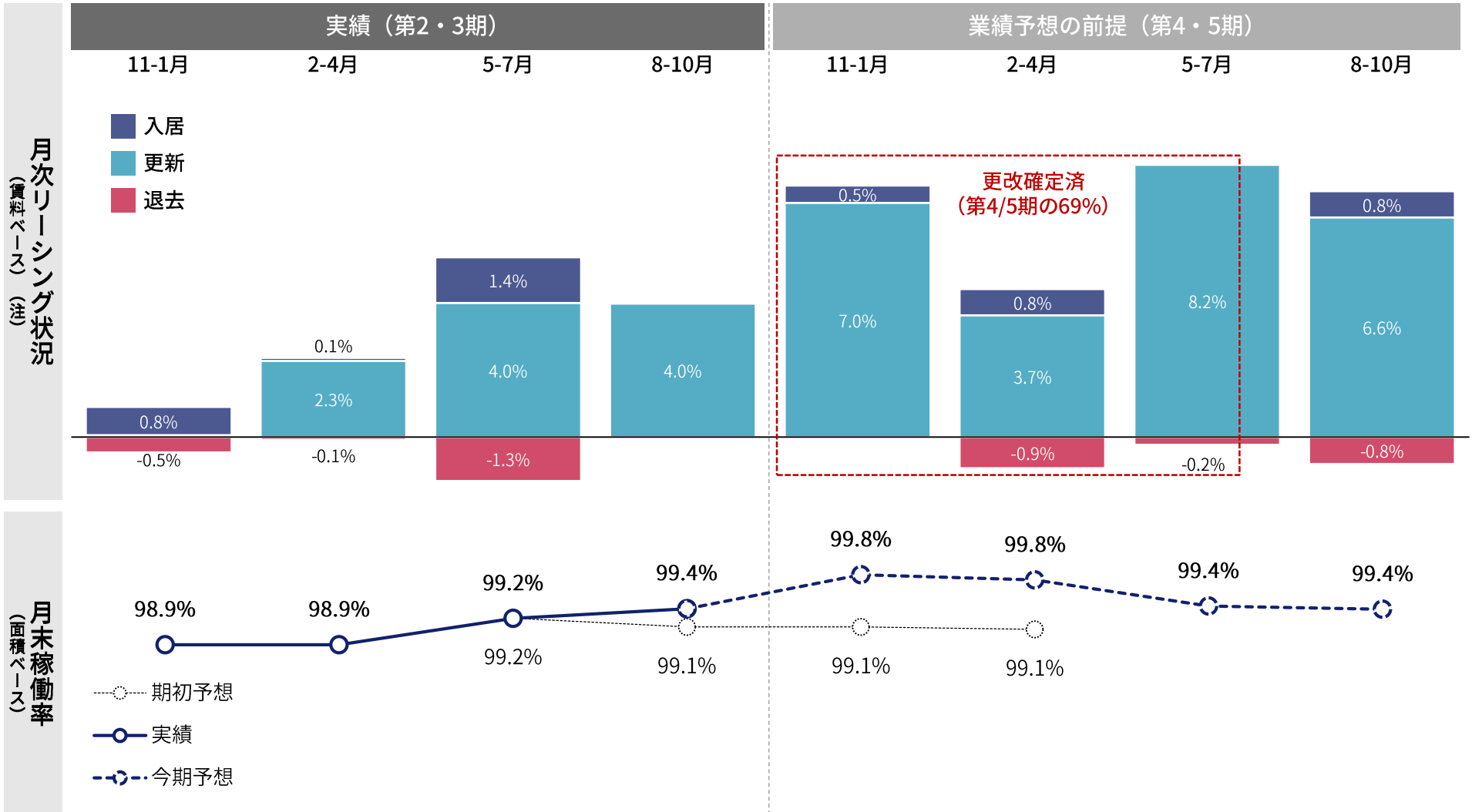
一般管理費

資産運用報酬 (品川譲渡/AUM減少)	△20百万円
---------------------	--------

営業外費用

支払利息等 (短期借入金の返済)	△16百万円
------------------	--------

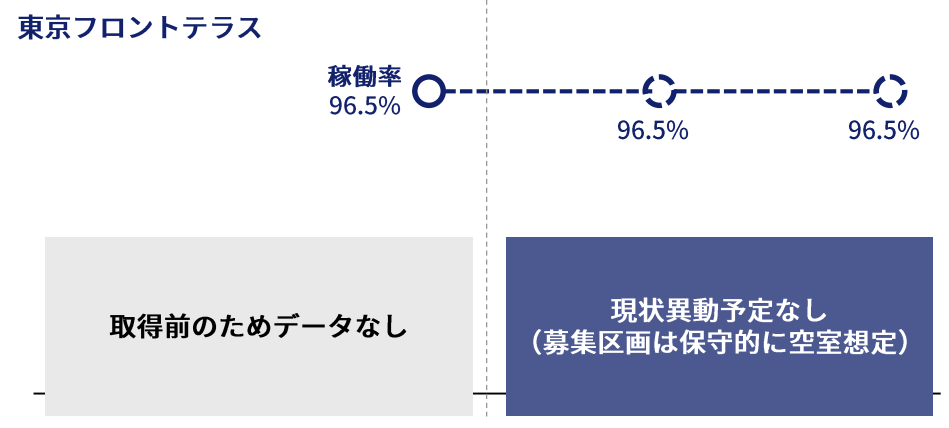
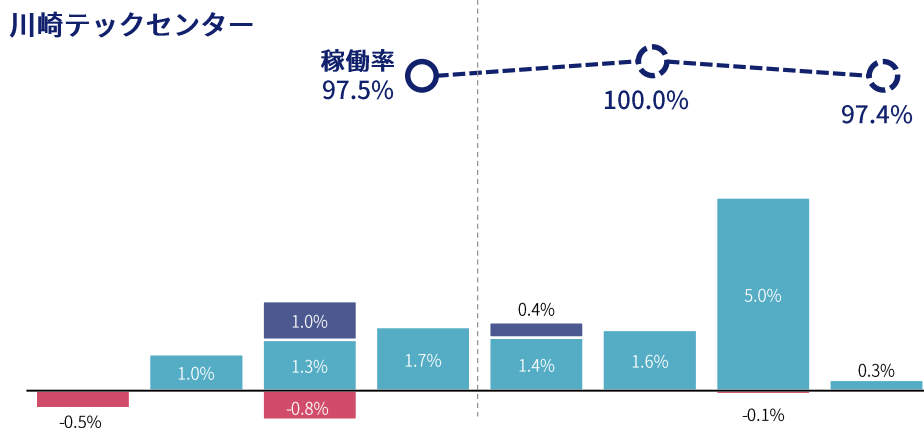
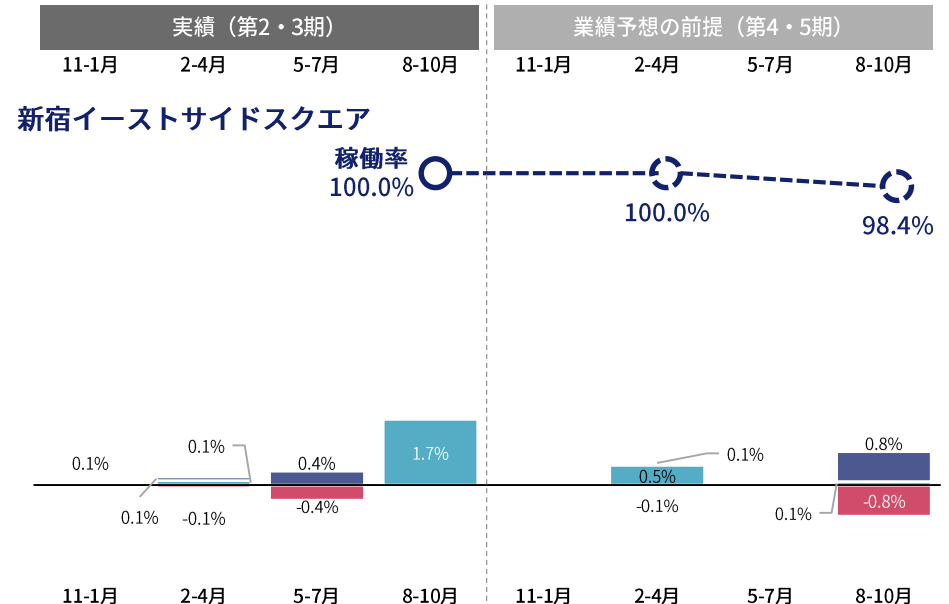
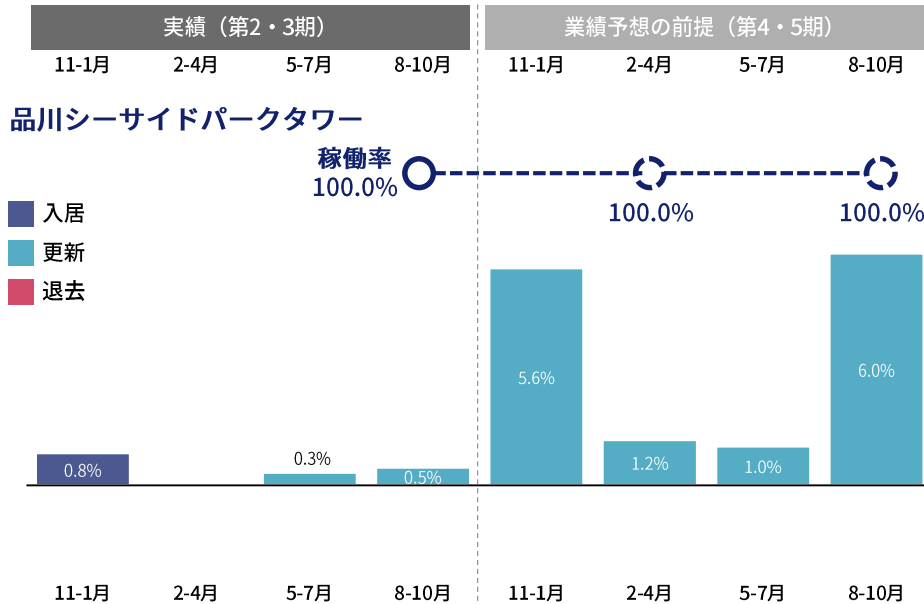
既存物件は概ね対応が完了しており、保守的に空室を見込んでいる新規物件のリーシングに注力する方針



注：2017年10月末時点のポートフォリオ全体の月額賃料に対する割合。本資料において以下同じです。

稼働率・リーシング状況（大規模オフィス/物件別）

賃料水準・立地等から大量供給の影響を受けにくいマーケットであり、引き続き安定的な稼働を見込む

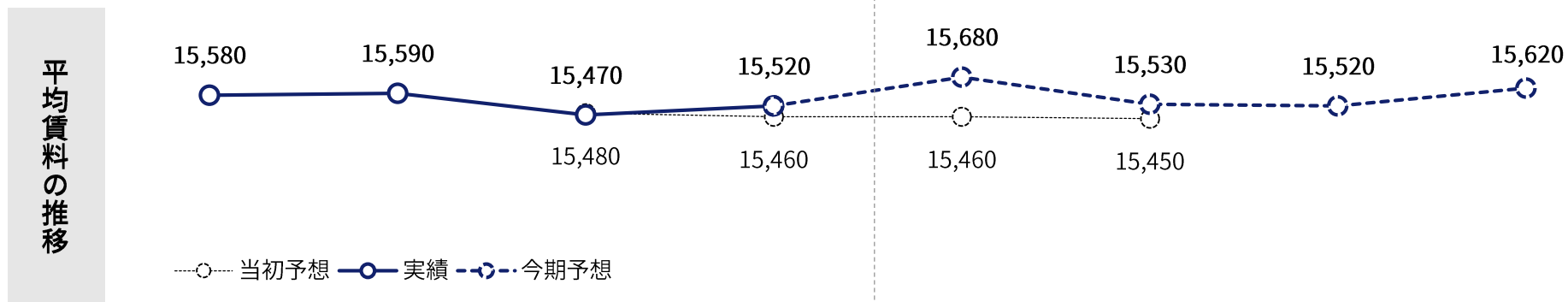
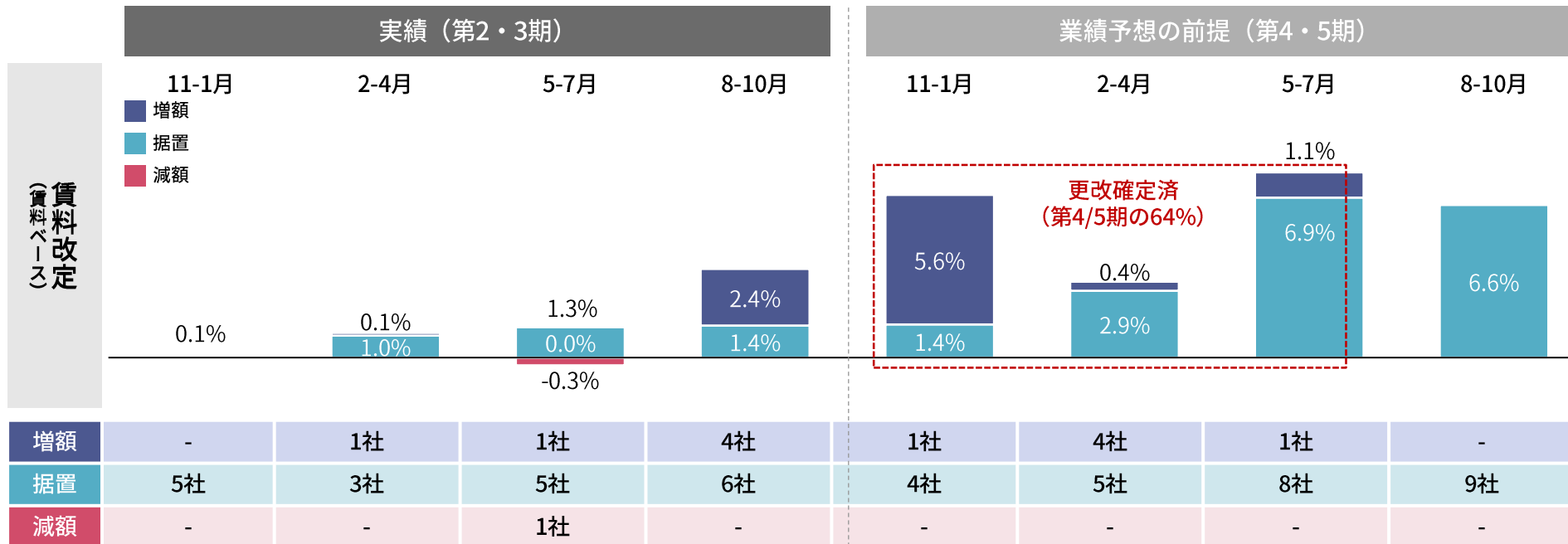


現状異動予定なし
(募集区画は保守的に空室想定)

注：月次リーシング状況は月額賃料をベースとした2017年10月末時点のポートフォリオ全体に対する割合を、期末稼働率は賃貸面積をベースとした物件毎の賃貸可能面積に対する割合を記載しています。

賃料改定の動向（オフィスビル）

マーケットの安定した稼働状況を反映し、増額改定が着実に増加



1. 1口当たり分配金（DPU）水準の着実な成長

	第3期 (17/10)	第4期 (18/04)	第5期 (18/10)	年間予想DPU (注1)
第2期 決算発表時 (6月14日)	予想 5,100円	予想 5,100円	未公表	10,200円
第3期 決算発表時 (12月11日)	実績 5,175円	予想 (注2) 5,600円	予想 (注2) 5,600円	11,200円
	実績 +75円	予想 +500円	DPU水準維持	巡航DPU +10%

2. ポートフォリオの持続的発展

- 引き続き安定した稼働実績（期末稼働率99.4%）
- 物件入替によるポートフォリオ集中リスクの軽減
- グロースアセット取得による収益性向上

3. 財務基盤の更なる強化

- 短期借入金リファイナンス、コミライン20億円設定
- 長期化・固定化の推進（長期・固定比率100% (注3)）
- NAV (注4) 成長（第3期末193,114円/前期比+8,013円）

注1：2期分の予想DPUの合計です。

注2：本予想は一定条件の下に算出した2017年12月11日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により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。

注3：品川シーサイドパークタワー（準共有持分36.6%）の譲渡代金により短期借入金100億円を返済した後の数値です。

注4：NAV（Net Asset Value）＝純資産+含み益。本資料において以下同じです。

金額は百万円もしくは若しくは千円未満を切り捨てて表示しています。

パーセントは、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

本資料には、将来の的な業績、計画、経営目標・戦略などが含まれていますが、これらの将来の予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関する現時点での仮定・前提によるものであり、これらの仮定・前提は正しいとは限りません本資料作成日における本投資法人の投資方針、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係及び適用法令を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知又は未知のリスク及び不確実性その他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料は、情報提供を目的としたものであり、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本投資法人の投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

本資料に提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。

本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わった本投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害（直接損害、間接損害の別を問いません。また、その原因を問いません。）に関して、一切責任を負いません。

本資料上で提供されている情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性について本投資法人は一切責任を負いません。本資料は、予告なしに内容が変更又は廃止される場合があります。また、本資料の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負担するものではありません。

本資料に掲載される情報は、本投資法人が著作権を有します。本投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されている本投資法人に関連する商標類（商標、ロゴ及びサービスマーク）は、本投資法人に属するものであり、これを本投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

本資料には本投資法人の保有物件及び取得予定資産以外の物件写真も一部含まれていますが、現時点で本投資法人が取得を予定している資産ではなく、また、今後取得できるとの保証はありません。

なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

資産運用会社：三井物産・イデラパートナーズ株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2876号/一般社団法人投資信託協会会員）