MIRAI

投資法人みらい

第10期 決算説明会資料

2020年11月1日～
2021年4月30日

（2021年6月21日訂正版）

資産運用会社：三井物産・イデラパートナーズ株式会社
銘柄コード：3476　https://3476.jp

投資主のみなさまへ

-コロナ禍の「リバイバル」からポストコロナの「しなやかな対応」で成長を目指す-

投資法人みらいは、第10期（2021年4月期）において、コロナ禍で浮上した課題解決を目的とする3つの**「リバイバルプラン」**を着実に推進し、概ね達成の目途をつけることができました。

一方、世の中に目を転じますと、欧米ではワクチン接種が大きく進むことで感染者数の減少と共に経済にも回復の兆しが見え始めており、今後日本も同じ軌道を進むことが予想されます。そして、ポストコロナの世界は少しずつその姿が見え始めていますが、コロナ前と比較すると**「変わらないもの」と「変わるもの」さらには「進化するもの」が混在する新しい世界**になると考えています。

みらいにおいては、「リバイバルプラン」達成の目途を付けたことから、第11期（2021年10月期）以降、ポストコロナ時代のこの大きな流れに抗うことなく、総合型リートならではの**「しなやかな対応」**で次なる成長の足場を固めて参ります。

三井物産・イデラパートナーズ株式会社
代表取締役社長CEO 菅沼 通夫

目次

Section1. 新型コロナウイルス感染症の影響 ・・・・・ P3

Section2.「みらいリバイバルプラン」の進捗 ・・・・・ P9

Section3. 今後の成長戦略 ・・・・・ P22

Section4. 決算概要及び業績予想・ポートフォリオの運用実績 ・・・・・ P32

Section5. 財務・ESGの取組み ・・・・・ P42

Appendix. 基本情報/データ集 ・・・・・ P50

Section1.
新型コロナウイルス感染症の影響

MIRAI Corporation

新型コロナウイルス感染症の影響（サマリー）

新型コロナ感染再拡大により一部アセットタイプでは厳しい状況が続くも ワクチン接種の進捗を踏まえて2021年後半に向けた本格回復への期待が高まる

アセットタイプ	オフィス	商業施設	ホテル
投資比率（取得価格ベース）	**54.5%**（前期比▲3.1%）	**19.1%**（前期比+2.7%）	**17.2%**（前期比▲0.9%）
マーケット動向/運用状況への影響	■ **月坪1万円台の中価格帯・100坪未満の中規模ニーズは回復傾向**、高価格帯・大規模案件にも徐々に波及 ■ 新型コロナの影響が限定的かつ供給が少ない地方の中規模案件は比較的安定 ■ 中価格帯が多いみらい保有物件は検討テナント数が比較的多く、粘り強い交渉と分割等の戦略的リーシングにより契約更改・埋戻しが進展 （オフィス稼働率） 98.7%（第9期末）➡ **97.3%**（第10期末） **⇒大規模オフィス詳細は5・6ページへ**	■ 緊急事態宣言の再発出等で都市型商業施設は厳しい状況が継続（みらい保有物件の影響は限定的） ■ みらいは、物件入替によりスーパーマーケットやホームセンター等の**生活密着型物件の比率が上昇**、既存物件も含めて底堅い売上と安定した収益性が継続 ■ 結婚式等のライフイベントは、規模縮小も件数ベースでコロナ前水準まで回復、ワクチン接種の進捗に期待	■ 新型コロナ感染再拡大の影響を受けてオペレーターの経営環境は依然として厳しい状態 ■ **地方を中心にビジネス需要回復傾向は継続**、2021年後半に向けてワクチン接種の進捗とコロナ収束後の本格回復への期待が高まる ■ BizMiiX淀屋橋はコンバージョン工事完了、緊急事態宣言下でもリーシングは一定の進捗

大規模オフィスの状況

品川シーサイドパークタワー（準共有持分63.4%）

取得価格	総賃貸可能面積（注1）
20,288百万円	10,595坪

稼働率	
第10期末（21/4） 98.6%	22/4までのボトム想定（賃料発生ベース）（注2） 97.2%

コロナ禍の状況

コロナ禍での新規契約（2020年1月～）	3件/396坪

- 大手メーカーのグループ会社でテレワーク推進を背景とした解約・減床の動きが顕在化
- 品川シーサイドエリア全般で空室増加も、施設グレード、現行の賃料水準、テナントの使用形態等を踏まえると本物件における解約は限定的

対応策・今後の見通し

- 中価格帯の賃料にメリットを感じたエリア外からの移転ニーズによる一部区画の埋め戻しに成功
- 2021年４月に内覧会を実施（約80名来訪）、潜在ニーズは強く、リーシング環境は改善の兆しあり
- 核テナントは本社や開発拠点として本物件を利用、重要拠点として全社的なフロア削減対象にはなり難い状況

東京フロントテラス（準共有持分50.2%）

取得価格	総賃貸可能面積（注1）
10,592百万円	5,840坪

稼働率	
第10期末（21/4） 91.5%	22/4までのボトム想定（賃料発生ベース）（注2） 84.1%

コロナ禍の状況

コロナ禍での新規契約（2020年1月～）	5件/436坪

- 新型コロナにより企業収益が大きく減少した旅行会社グループから解約・減床の申し出も、一部フロア（1,155坪）は契約条件見直しで慰留に成功（解約は988坪）
- 天王洲エリア全体で空室率が上昇したが、リニューアル済の高い施設グレード、駅距離等の面で相対的な優位性を確保

対応策・今後の見通し

- エリア内での比較優位性を強みとしてリーシング活動を促進、区画分割等も積極的に提案
- 2021年４月に内覧会を実施（約80名来訪）、エリア内他社と比較しても内見、問い合わせ数は多く、2021年以降の**成約事例も3件**
- 非常用発電設備を有しており、緊急時でも72時間稼働が可能なことから、既存テナントから事業継続性への評価が高く、差別化要因にもなり得る

注1： 準共有持分の物件についても物件全体（100%）の数値を記載しています。
注2： 既存の賃貸借契約におけるレントホリデー等の特殊な賃料調整は除きます。

大規模オフィスの状況

川崎テックセンター

取得価格	総賃貸可能面積
23,182百万円	6,878坪

稼働率

第10期末（21/4）**100.0%** → 22/4までのボトム想定（賃料発生ベース）（注2）**97.5%**

コロナ禍の状況

コロナ禍での新規契約（2020年1月～）	2件/200坪

- JR駅周辺の大規模オフィス竣工等により川崎エリア全般で空室が増加傾向だが、本物件近隣で大規模区画の成約実績がある他、都心部への通勤経路となっていることからサテライト需要も見られる
- 本物件でもテレワーク推進によるオフィス床縮小が発生したが、一部のみで限定的

対応策・今後の見通し

- 非常用自家発電設備を備え、BCP対応や電気容量スペック等の点でエリア内での差別化が図られている
- 建物スペックに起因したテナント粘着性の高さ、既存テナントの内部増床ニーズも安定稼働に繋がる強み**（確度の高い候補先あり）**
- 現状のCPU区画は全体の25%程度、比較的重設備となる企業のサーバーニーズにも対応可能

新宿イーストサイドスクエア（準共有持分5%相当）

取得価格	総賃貸可能面積（注1）
10,000百万円	34,936坪

稼働率

第10期末（21/4）**99.2%** → 22/4までのボトム想定（賃料発生ベース）（注2）**89.8%**

コロナ禍の状況

コロナ禍での新規契約（2020年1月～）	3件/401坪

- 大手金融機関の解約移転（2フロア分）が発生も、その他の解約は３区画とも300坪未満であり、影響は限定的
- コロナ禍でも定期借家契約が満了するテナントと同条件で再契約が進行中
- 新宿エリア全体では空室が増加傾向

対応策・今後の見通し

- リーシング中の小規模区画（３区画）の内、１区画は申込を受領済、大規模区画についても複数の検討客が存在
- 物件規模、新宿エリアでは数少ないSクラスビル月坪2万円台の賃料水準等の差別化要因を強化しながら、徐々に動きが見えてきたコロナ収束後の大規模な集約ニーズに備える

注1：　準共有持分の物件についても物件全体（100%）の数値を記載しています。
注2：　既存の賃貸借契約におけるレントホリデー等の特殊な賃料調整は除きます。

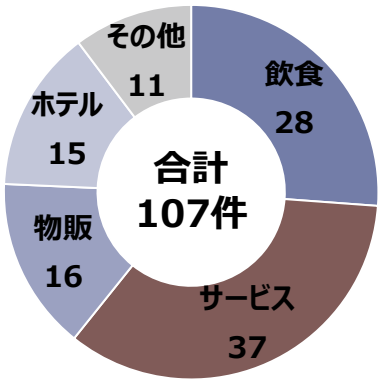
テナントへの対応状況

退去におけるテレワーク要因は限定的、ポストコロナの在り方を見極め

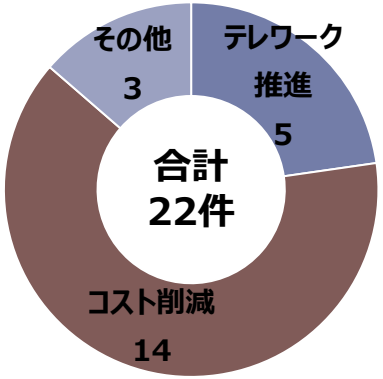
対応状況のまとめ（2020年3月～2021年4月の累計）

	要望件数	猶予・減額	敷金充当	解約（注）
オフィス	34件	3件	1件	17件
商業	60件	13件	4件	4件
ホテル	13件	9件	3件	1件
合計	107件	25件	8件	22件

要望先の業種別内訳（件数）



解約理由の内訳（件数）



コロナ対応に合わせた契約の見直し

複数の減免対応テナントと将来的なポートフォリオ安定に繋がる契約見直しを実施

①契約期間の長期化　　：5件

複数物件で2年から最長10年の契約期間延長に合意

②減額期間後の賃料増額：9件

一部の商業及びホテルについては減免対応先と減額賃料の回収を含む将来の増額に合意

注：　新型コロナウイルス感染症の影響に寄らない解約は除きます。

運用状況への影響

オフィスにおいて既存テナント慰留コストを一定額見込む
商業/ホテルは収束傾向も、保守的にコロナ長期化リスクの予備費を計上

	運用状況への影響（解約及び減額分の回収を除く）				
	第10期実績 (2021年4月期)	(前回予想)	第11期予想（注） (2021年10月期)	(前回予想)	第12期予想（注） (2022年4月期)
オフィス	▲4百万円	▲4百万円	▲29百万円	▲29百万円	▲29百万円
商業施設	▲47百万円	▲50百万円	▲4百万円	▲1百万円	▲0百万円
ホテル	▲201百万円	▲222百万円	▲4百万円	▲2百万円	-百万円
その他全体リスク	-百万円	-百万円	-百万円	▲57百万円	▲55百万円
合計	▲253百万円	▲278百万円	▲38百万円	▲89百万円	▲84百万円

注：　本予想は一定条件の下に算出した2021年6月15日時点のものであり、新型コロナの収束状況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。以下同じです。

Section2.
「みらいリバイバルプラン」の進捗

MIRAI Corporation

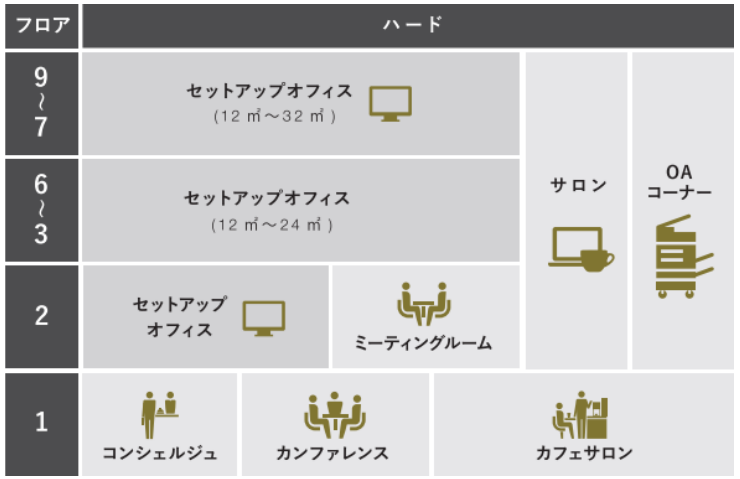
「みらいリバイバルプラン」の概要と取組みの成果

公表から1年でプラン遂行に目途、ポストコロナでの成長フェーズに向かう

	概要	取組み成果（2021年6月時点）
1 BizMiiX淀屋橋	大阪エリアの底堅いオフィス需要を背景に、ポストコロナで選好される付加価値の高い物件を目指してバジェット型ホテルを**「セットアップ型サービスオフィス」にコンバージョン**	■ コンバージョンは2020年12月に完了、コロナ禍でのホテル有効活用策として大きな注目を集める中で開業 ■ 緊急事態宣言再発出の中でも、リモートでの営業活動等によりリーシングが進捗、2021年6月時点の**稼働見込みは27.7%**（当初計画30%）
2 ミ・ナーラ再リニューアル	ポストコロナに適応した商業施設への転換に向けて、核テナントの入替や運営体制の見直し等の**「抜本的な」再生プラン**を検討	■ AM主導のオペレーション変更、核テナントの入替（ロピア/ナフコの誘致・金魚/飲食エリアリニューアル等）に成功、新たな成長フェーズに道筋 ■ 再リニューアル後の売上は5月単月でコロナ前対比**230%**を達成、館全体の年間売上100億円超えが視野に
3 入替を含めたポートフォリオ再構築	総合型リートとしての強みを活かし、より**ディフェンシブ性の高いアセットタイプの組み合わせ**を意識しながら**物件入替を中心に**強固なポートフォリオを再構築	■ 2021年4月期中に3物件の譲渡と4物件の取得を実行 ■ 譲渡益による投資主還元とCF安定性が高い物件取得によるポートフォリオ**ディフェンシブ性強化/収益性向上**を実現 ■ 取得物件の含み益により**NAVも上昇**

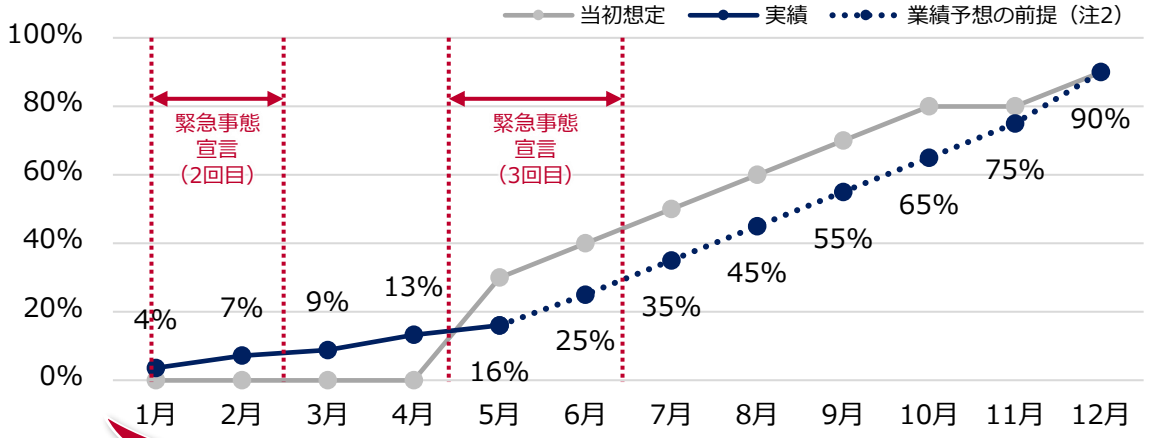
BizMiiX淀屋橋：プロジェクト概要

所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区平野町三丁目1番6号
構造	S造9階建
建築時期	2017年1月（2021年1月コンバージョン完了）
延床面積	1,821.56㎡
賃貸可能面積	1,005.20㎡（304坪）
想定稼働率	90%（2021年12月時点の目標）
想定賃料単価	51,100円/坪



	取得価格	NOI（注1）	NOI利回り（取得価格ベース）
ホテル	1,750百万円	81百万円	4.7%
コンバージョン後	2,041百万円	95百万円	4.7%
差	+291百万円	+14百万円	-

リーシングの進捗状況（稼働率の推移）



2020年12月コンバージョン完了：
営業最注力期間に感染拡大、大阪府全域に外出自粛要請

注1： ホテルのNOIは2019年10月期実績を年換算した数値、コンバージョン後のNOIは2021年6月15日時点の想定（稼働率90%）に基づく数値であり、達成を保証するものではありません。
注2： 本予想は一定条件の下に算出した2021年6月15日時点のものであり、新型コロナの収束状況等により変動する可能性があります。

BizMiiX淀屋橋：リーシング状況

コロナ禍で大阪市内全体のリーシング成約面積は前年同期比62%（注）まで低下、活動に長期間制約がある環境下で稼働は若干出遅れも、一定の商談先を確保

：契約締結　：申込・有望商談　：内覧・提案中

スタッキングプラン									合計
9階	24㎡		24㎡	12㎡	24㎡	32㎡		16㎡	133㎡
8階	24㎡		24㎡	12㎡	24㎡	32㎡		16㎡	133㎡
7階	24㎡		24㎡	12㎡	24㎡	32㎡		16㎡	133㎡
6階	12㎡	12㎡	24㎡	12㎡	24㎡	16㎡	16㎡	16㎡	133㎡
5階	12㎡	12㎡	24㎡	12㎡	24㎡	16㎡	16㎡	16㎡	133㎡
4階	12㎡	12㎡	24㎡	12㎡	24㎡	16㎡	16㎡	16㎡	133㎡
3階	12㎡	12㎡	24㎡	12㎡	24㎡	16㎡	16㎡	16㎡	133㎡
2階	会議室			12㎡	24㎡	16㎡	20㎡	会議室	73㎡

直近のリーシング状況
（2021年6月11日時点）
※括弧内は2021年3月12日時点

契約締結　：　8件（5件）
申込/有望　：　9件（5件）
その他検討先：　25件（30件）

※緊急事態宣言等の影響による検討取り止め：　32件

稼働率
（賃貸面積ベース）

成約ベース　16.8%
有力先含む　27.7%

注：　三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報（大阪市）」より、2020年4月から2021年1月までの成約面積の前年同期比の平均値を記載しています。

BizMiiX淀屋橋：リーシング状況

緊急事態宣言下でも問い合わせ件数が増加、本プロジェクトの市場ニーズを確信

コンセプト

セットアップ型サービスオフィス × **フレキシブルオフィス**

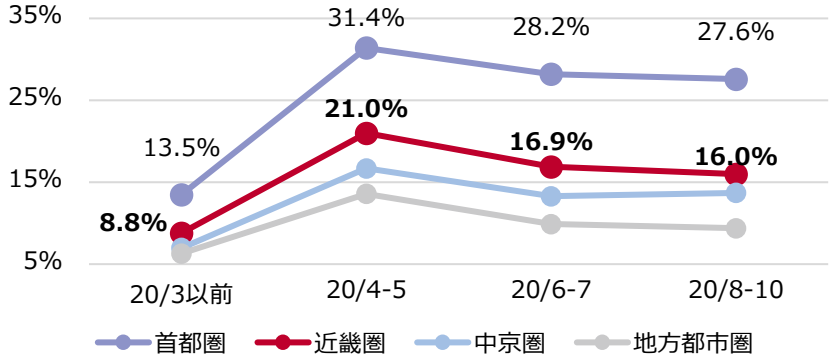
- 通常のコワーキングスペースとは異なる顧客層をターゲットとしており、東京と比較して競合サービスの供給が少ない大阪エリアでのニーズ取込み余地は大きい
- 主な競合先の拠点数（注1）

	東京	大阪
Wework	26拠点	3拠点
Regus JP	44拠点	10拠点
SERVECORP	16拠点	4拠点
合計	87拠点	17拠点

大阪エリアのポテンシャル

- 大阪府の**就業者数は7年連続で増加**、2020年の就業者数は460万人（10年間で11%増加）（注2）
- テレワーク実施率は東京に次ぐ高さ
- コロナ後も多様な働き方を求める動きが続くことから、従来のオフィスと在宅に次ぐ**第三の選択肢としてサテライトオフィス**の存在感は高まると予想される

従業員のテレワーク実施率



出所：国土交通省「令和2年度のテレワーク人口実態調査結果」（2021年3月）

今後のリーシング戦略

- 特徴的な内装、他のサービスオフィス対比1人当たり専有面積が広い点が評価されており、**常時30-40社と商談中**、緊急事態宣言下でもエンド顧客含めた問い合わせ件数は増加
- ウェブサイト（動画/VR等）の充実、広告バナー戦略、オンライン内見/商談への対応
- **仲介エージェントにBizMiiXを利用してもらう**等、独自性・利便性の啓蒙活動を実施
- **大阪万博（2025年開催）関連のニーズ**を入手済、早期アプローチによる取込みを狙う
- 緊急事態宣言解除後は各企業の移転判断のスピード感が早まることが想定されるため、一気に成約に持ち込むためのきめ細やかな提案を継続

注1： 2021年6月11日時点の各社公表情報を基に資産運用会社が調査した数値を記載しています。Regusは業態の異なるOpen Office及びRegus Expressを除いて算出しています。
注2： 大阪府「大阪の就業状況」を基に資産運用会社が算出。

ミ・ナーラ：テナントミックスの見直し

再リニューアル効果によりコロナ前対比で大幅売上増/年間100億円超が視野に

階層別テナント構成

7F	（検討中）
6F	**屋上部分野外BBQ施設オープン予定/** ラウンドワンスタジアム
5F	ラウンドワンスタジアム・美術館
4F	**金魚ミュージアム**・ 家電・趣味・サービス　生活密着
3F	雑貨・子供用品・保育園　生活密着
2F	**ナフコ**・ファッション・雑貨　生活密着 **4月29日OPEN**
1F	**ロピア**・日用品・フードコート　生活密着

実施済の再リニューアル施策

- **ロピア（スーパーマーケット）**、**ナフコ（ホームセンター/日用品）**という集客力のある核テナントの誘致に成功
- **フードコート区画を拡充**し、来館客の滞在スポットを増加、将来的な物販及びサービス店舗の充実による収益増に繋げる
- ファミリー層・将来的なインバウンド集客の武器になり得る**金魚ミュージアムを拡大**、大阪で緊急事態宣言が継続する中サイレントオープンを余儀なくされるも、多数のメディア取材を受け順調な滑り出し（SNS上でも高評価）

今後の検討施策

- 再リニューアル中には見込めなかった人流回復への期待、ポストコロナを見据えてタチヒビーチ（BBQ施設）を誘致
- 館全体の売上増加に伴い、従来リーチできなかった**集客力のあるメジャーテナントへのアプローチ**を開始
- ロピア、ラウンドワン、金魚ミュージアム等の**キーコンテンツと連携し、日中/夜間の顧客特性に合わせた買い回り施策**を検討、SNS活用を通じて更なる客層の拡大を図る

ミ・ナーラ：再リニューアル区画の状況

想定以上の好調なスタート/キーテナント需要を全館に波及させる施策を検討中

ロピア（1F：食品スーパー）

- 再リニューアルの目玉として集客性の高い**スーパー「ロピア」が出店**
- 食肉部門に強みを有する同社の出店が既存顧客層の拡大に繋がることを期待
- 開業月は全国でも有数の売上を記録、関西エリアでの店舗網拡大を狙うコア店舗の1つとしての位置付け
- 2021年5月（開業月）実績

売上：前年同月比+635%

客数：前年同月比+220%

※スーパーマーケット区画で比較

食生活♥♥ロピア

- 首都圏を中心に2021年6月現在60店舗を展開、2020年9月に関西初出店
- 店名は「ロープライスのユートピア」に由来し、注力する精肉・生鮮部門を中心に高品質・低価格な商品提供が話題を集めている
- 2015年から2018年まで連続で生鮮部門の対前年比売上高伸び率が全国No.1を達成、2021年2月期の年商は2,068億円。2031年までにグループ売上1兆円を目標として業容拡大中

ナフコ（2F）/金魚ミュージアム（4F）

- 家具販売、小規模店舗エリアに**ホームセンター・雑貨店業態の「ナフコ TWO-ONE STYLE」**を誘致、コロナ禍でも安定性の高い生活密着型テナントの比率が向上
- **金魚ミュージアムを拡大**し、全面リニューアル。他店舗とのコラボレーションにより集客増の相乗効果を狙う

ミ・ナーラ：再リニューアル効果

客数・滞在時間の増加と商圏拡大に成功、年商100億円超の館への足掛かり

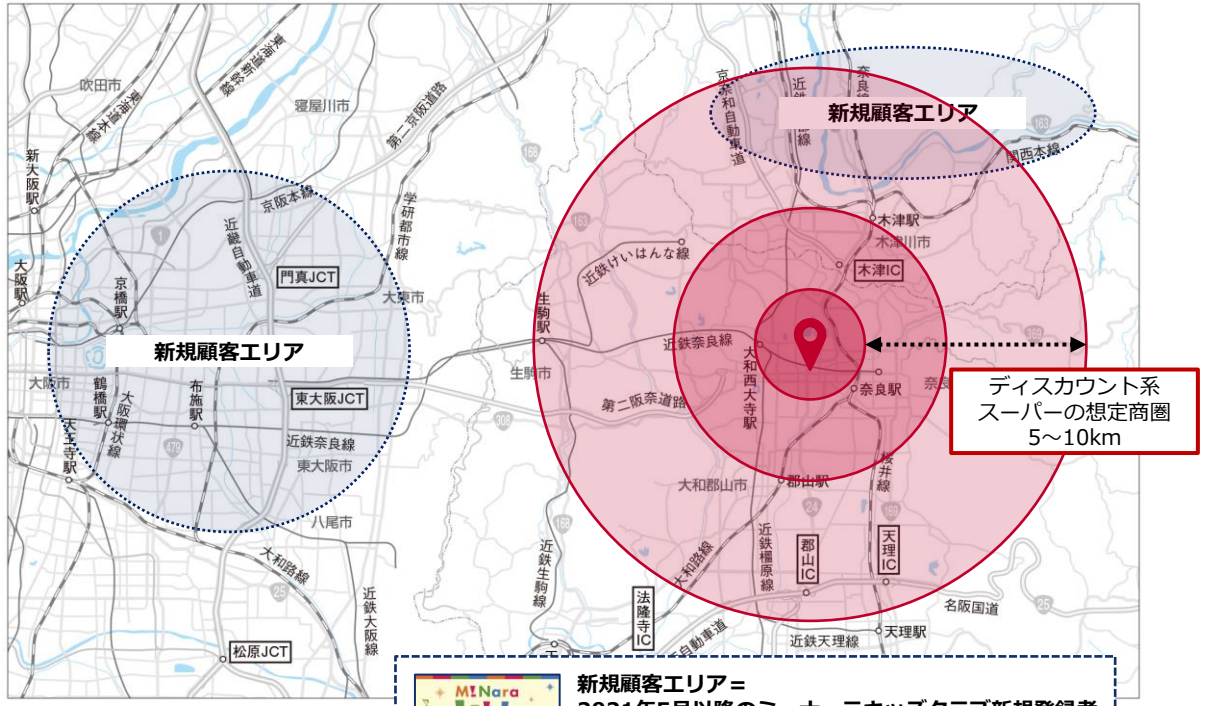
売上・来店者データ

- ロピア開業効果で2021年5月単月の売上は10億円を突破、**年商100億円超**の館への転換に向けて順調なスタート
- 来客増加効果が全館に波及、牽引役となった**ロピアを除いてもコロナ前対比で120%超の売上**を記録
- まとめ買いニーズで自動車での来場が倍増、大阪・京都からの来客エリア拡大、世代にも広がりが見られる

	2021年5月実績	コロナ前対比（2019年同月比）
全館売上	10.1億円	**230.7%**
（除くロピア）	（非開示）	**121.9%**
平均客数（注1）	4,950人	**220.3%**
駐車場台数（注2）	15.5万台	**181.5%**

商圏の拡大

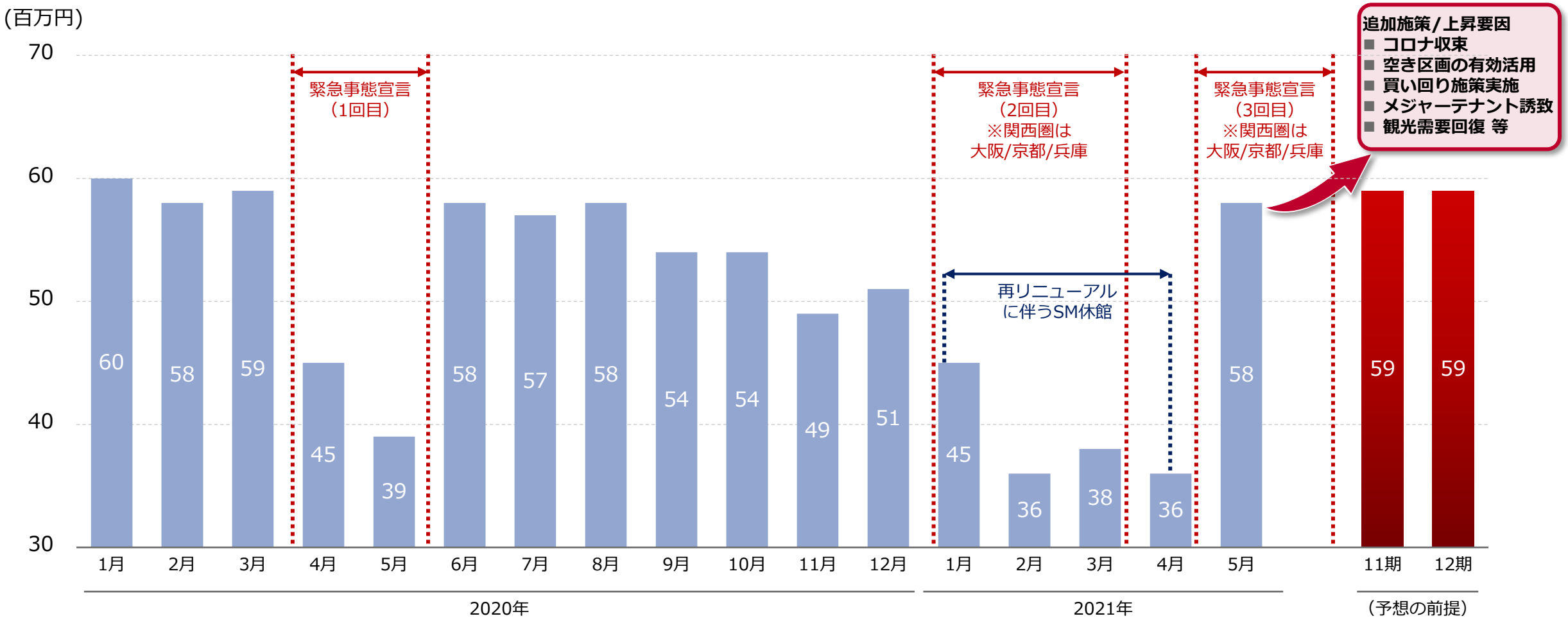
- ロピア効果（ディスカウントスーパー需要）で、**日常使いの商圏**は2～5kmから**5～10kmまで拡大**
- 大阪/京都から緊急事態宣言による一時需要ではないファミリー層の来客が増加、コロナ収束後は国内外の観光需要も期待



注1： レジ通過客数を記載しています。
注2： 2021年5月実績は第1駐車場から第3駐車場までの合計台数、2019年5月は第2駐車場及び第3駐車場の台数を記録していないため、コロナ前対比は第1駐車場のみを比較した数値を記載しています。

ミ・ナーラ：賃貸事業収入の見通し

21年初旬はコロナ拡大/SM休館により低下も再リニューアル初月は大幅に回復



ポートフォリオ再構築：物件入替プロジェクト（2021年4月期実施）

生活密着型/底地を中心にディフェンシブ性及び収益性の高いアセットを組入れ

	取得物件				譲渡物件		
物件名	TCAビル	小田原機材管理センター（底地）	カインズモール彦根（底地）	マックスバリュ高取店（底地）	コンフォートホテル新山口	ヒルコート東新宿	日宝本町ビル
アセットタイプ	オフィス（ユーティリティアセット）	インダストリアル（ニュータイプ）	商業施設（生活密着型）	商業施設（生活密着型）	ホテル	オフィス	オフィス
所在地	大阪府大阪市	神奈川県小田原市	滋賀県彦根市	広島県広島市	山口県山口市	東京都新宿区	大阪府大阪市
取得/譲渡日	2021年1月28日	2021年3月1日	2021年3月31日	2021年3月31日	2020年11月30日	2021年3月26日	2021年3月26日
取得/譲渡価格	2,120百万円	2,300百万円	3,598百万円	950百万円	920百万円	4,380百万円	1,700百万円
含み益/譲渡益	+26百万円	+151百万円	+584百万円	+52百万円	+8百万円	+287百万円	+62百万円
償却後NOI利回り（注1）	3.9%	4.9%	5.1%	4.6%	3.9%	3.0%	4.2%

取得価格合計 **8,968百万円**　平均償却後NOI利回り **4.7%**

譲渡価格合計 **7,000百万円**　平均償却後NOI利回り **3.4%**

DPU押上効果（注2） **+53円**

注1： 取得物件は鑑定NOIに基づく取得価格ベース、譲渡物件は2020年10月期実績に基づく帳簿価額ベースの数値を記載しています。
注2： DPU押上効果＝（取得物件の償却後NOI－譲渡物件の償却後NOI－新規物件の取得資金3,000百万円の負債コスト）÷2021年4月末時点の発行済投資口数1,662,240口

ポートフォリオ再構築：新規取得資産

TCAビル

ユーティリティアセット　コアアセット　オフィス

取得価格	鑑定NOI利回り
2,120百万円	4.3%
鑑定評価額	**償却後NOI利回り**
2,260百万円	3.9%

所在地（住居表示）	大阪府大阪市浪速区元町二丁目3番19号
延床面積	4,756.97㎡
稼働率（テナント数）	100.0% (8)
建築時期	1994年2月

- JR難波駅から徒歩6分、大阪メトロ各線なんば駅から徒歩7分に位置
- 新型コロナの影響を受けにくい薬局やクリニック等のヘルスケア関連・学習塾を中心としたテナント構成
- 取得時から賃料ギャップ解消を計画しており、定期借家契約満了テナントとの再契約においてマーケット水準まで大幅に賃料引き上げに成功

小田原機材管理センター（底地）

ニュータイプアセット　グロースアセット　インダストリアル

取得価格	鑑定NOI利回り
2,300百万円	4.9%
鑑定評価額	**償却後NOI利回り**
2,570百万円	4.9%

所在地（地番）	神奈川県小田原市国府津字境久2842番2（他1筆）
敷地面積	16,529.10㎡
稼働率（テナント数）	100.0% (1) / 朝日機材株式会社
賃貸借契約の概要	事業用定期借地権設定契約（～2034年9月/10年解約不可）

- 国府津ICから約1.2km、小田原東ICから約3.5kmに位置し、接道する道路の幅員が12mあることから物流施設及び工場等に適した立地
- 大手総合商社系の建設資機材商社である朝日機材の拠点移転・新設事業であり、長期安定的な利用が期待される
- 今後協業を進めるCREアドバイザリー会社との協業第一弾

ポートフォリオ再構築：新規取得資産

カインズモール彦根（底地）

生活密着型　コアアセット　商業施設

取得価格	鑑定NOI利回り
3,598百万円	5.1%
鑑定評価額	**償却後NOI利回り**
4,260百万円	5.1%

所在地（地番）	滋賀県彦根市馬場二丁目1番1号
敷地面積	85,830.98㎡
稼働率（テナント数）	100.0% (1)/ 株式会社カインズ
賃貸借契約の概要	事業用定期借地権設定契約（～2035年7月/解約不可）

- 彦根ICから約3.9kmに位置し、琵琶湖沿いの県道2号線に面した視認性の高い立地。彦根市は人口増加傾向にあり、ファミリー世帯及び近隣の大学に通う20代の居住割合が高い
- ホームセンターとスーパーを主体とした生活密着型の商業施設であり、規模やテナント構成の面で競合施設と棲み分けされている

マックスバリュ高取店（底地）

生活密着型　コアアセット　商業施設

取得価格	鑑定NOI利回り
950百万円	4.6%
鑑定評価額	**償却後NOI利回り**
1,040百万円	4.6%

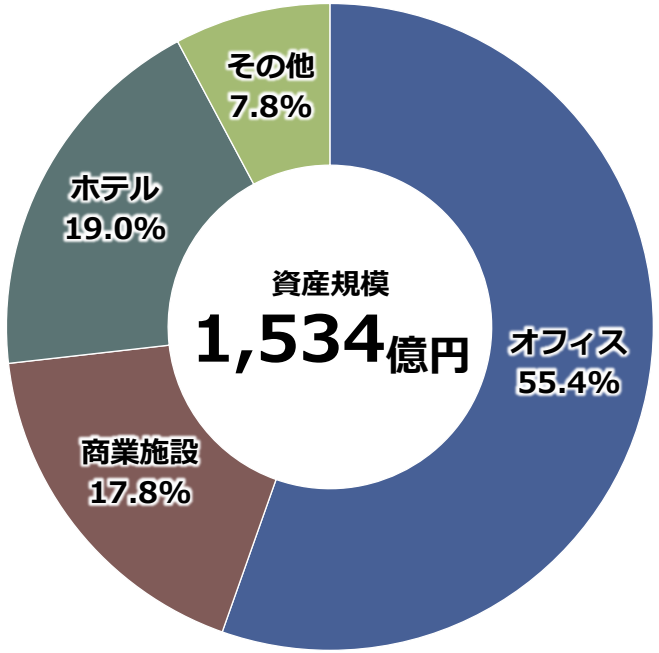
所在地（地番）	広島県広島市安佐南区高取北三丁目16番18号
敷地面積	5,748.81㎡
稼働率（テナント数）	100.0% (1) /マックスバリュ西日本株式会社
賃貸借契約の概要	事業用定期借地権設定契約（～2034年9月/10年解約不可）

- アストラムライン「高取」駅から徒歩2分、交通量が多い県道38号線沿いに立地しており、3か所の出入口と79台の駐車場により競合と比較して自動車アクセスにも強みを有する
- マックスバリュ西日本と長期契約を締結、住宅地が広がる近隣商圏を確保する重要拠点として継続利用が期待される

ポートフォリオ再構築：物件入替の効果

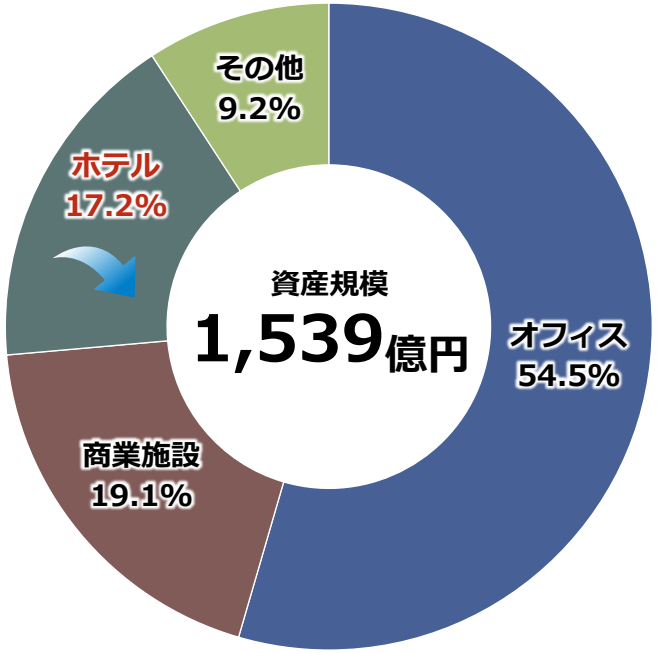
ポートフォリオのディフェンシブ性とNAVが向上する物件入替を実現

「みらいリバイバルプラン」公表前（2020年4月期末時点）



ディフェンシブ性の高い生活密着型及び底地物件	1口当たりNAV
11.3%	49,490円

物件入替プロジェクト実施後（2021年4月期末時点）



ディフェンシブ性の高い生活密着型及び底地物件	1口当たりNAV
15.7% ↗	50,010円 ↗

Section3.
今後の成長戦略

MIRAI Corporation

ポストコロナでの継続的成長に向けた検討項目

リバイバルプランを完遂し、ポストコロナでの重点取組みポイントの検討を加速

第6期～第8期（2018年11月～2021年1月）	第8期～第10期（2021年2月～2021年4月）	第11期～第12期（2021年5月～2022年4月）	第13期以降（2022年後半）
Repower 2020-ER	**リバイバルプラン**	**ポストコロナへの移行期 予想DPU**	**新中期経営計画（検討） 目標DPU**
①DPU：1,425円以上 ②リスクプレミアム縮小 ：REIT平均の分配利回り （参考）Repower 2020 ①DPU：1,425円以上 ②上位3物件比率：40%未満 ③償却後利回り：4.0%以上 ④借入比率：50%以下	①BizMiiX淀屋橋 （ホテルWBF淀屋橋南 オフィスコンバージョン） ②ミ・ナーラ 再リニューアル ③ポートフォリオ再構築 （物件入替、 ディフェンシブ性向上）	**1,260円**	**1,400円台回復**

■ **移行期の位置付け**
- コロナ禍の課題解決策である「リバイバルプラン」達成に目途
- 「未来（みらい）の成長」の足場固め/ポストコロナ対応着手
- 公募増資を伴う外部成長によりAUM拡大フェーズ回帰を目指す

■ **新中期経営計画の検討ポイント**
- ディフェンシブ性の高いアセットミックスの追求
- 中長期的なオフィス需要（テレワーク恒常化の影響等）
- ホテル需要の回復（変動賃料獲得）
- 資産運用会社ノウハウとスポンサーサポートの融合
- ミ・ナーラ収益性向上/BizMiiX淀屋橋稼働率向上
- ニュータイプアセットの開拓強化
- サステナビリティへの取組み強化

今後の成長戦略における基本方針

ポストコロナに適応したディフェンシブ性の高いポートフォリオ構築を目指す

総合型リートの強みを最大限に活用、市場環境に合わせたアセットミックスを追求

ポストコロナを見据えて、みらいの「不動産価値創造力」等を活用、成長性とディフェンシブ性を兼ね備えた最適なアセットミックスやテナント分散（業態・産業分類等）を追求

1 ポートフォリオのディフェンシブ性の向上

- 不動産価格は高値維持、当面のパイプラインの中心はコロナ禍でも安定したCFが期待できる「生活密着型商業施設」「インダストリアル」「底地」

2 物件入替の継続的な検討

- リバイバルプラン完遂後は資産規模拡大フェーズに回帰するも、収益性やパンデミック発生等の不測の事態に対するリスクを踏まえて物件入替の検討は継続

（+αの検討項目）

インフレ到来の可能性

- 世界的に物価上昇への懸念が台頭する中、日本の不動産に海外マネーの資金流入が進む
- 近い将来のインフレ到来時に備えて「本源的な不動産価値」の高い物件の探索は継続

2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン戦略

- 気候変動が投資法人の運用に与える「リスク」と「機会」の財務的影響を分析
- 保有物件の運用における各種リスクを踏まえた取組みを実施、新規物件の評価項目に組込むことも検討

当面のポートフォリオ構築戦略

ポストコロナに適応したディフェンシブ性の高いポートフォリオ構築を目指す

アセットタイプ	投資比率	取組方針	当面の投資比率（注1）（再構築後）
オフィス	54.5%	■ 賃料ギャップやオペレーションコストの見直しによりバリューアップ余地がある案件、働き方の変化に対応した物件を検討 ■ テレワークの増加や新規供給が限定的な**地方中核都市の中規模案件**に着目 ■ サービス系テナントの誘致やサテライトオフィスへの転用が可能な都心近郊の**複合用途物件「ユーティリティアセット」**を検討	50～60%
商業施設	19.1%	■ 飲食が最適利用の都市型商業（繁華街立地）は慎重判断 ■ コロナ禍でも底堅い**生活密着型物件**は引き続き積極検討 ■ キャッシュ・フローの安定した**底地**には引き続き注力	25%程度
ニュータイプ/その他	9.2%	■ CREアドバイザリー会社（注2）との協業を通じた事業会社へのCRE提案による**インダストリアル物件**を積極検討（三井物産の知見も活用） ■ 三井物産グループのネットワークを活かしたニュータイプ案件の検討は継続中	20%以下
ホテル	17.2%	■ 当面は新規取得を停止、他アセットの取得による相対的な投資比率低下を目指す	15%以下

注1： 現時点の不動産市場の状況及び投資戦略に基づき資産運用会社が策定したイメージであり、今後の市場環境の変化等の様々な影響を受ける可能性があるため、将来において当該投資比率を達成することを保証するものではありません。
注2： CREアドバイザリー会社とは、企業が保有する不動産（CRE戦略）に対して遊休地の有効活用やセール&リースバックによる流動化等の助言・提案を行う会社をいいます。以下同じです。

アセットタイプ別の外部成長戦略

オフィス　商業施設　ニュータイプ

ユーティリティアセットと地方都市の中規模オフィス、サテライト型に注目

ユーティリティアセット

- 新型コロナの影響で、都心立地のテナントニーズが変化
- 通常のオフィスだけでなく、**来店型テナントへの対応や店舗に転換可能な立地・建物仕様を有するユーティリティアセット**に着目
- 過去に取得した物件では、時機を見た**適切なテナント選定**と粘り強い交渉により着実な賃料増額を実現

2019年12月取得
マイスクエアビル
オフィス　47.2%
来店型　52.8%
（注1）

平均賃料（注2）
17,140円 ▶ 21,100円
（+23.1%）

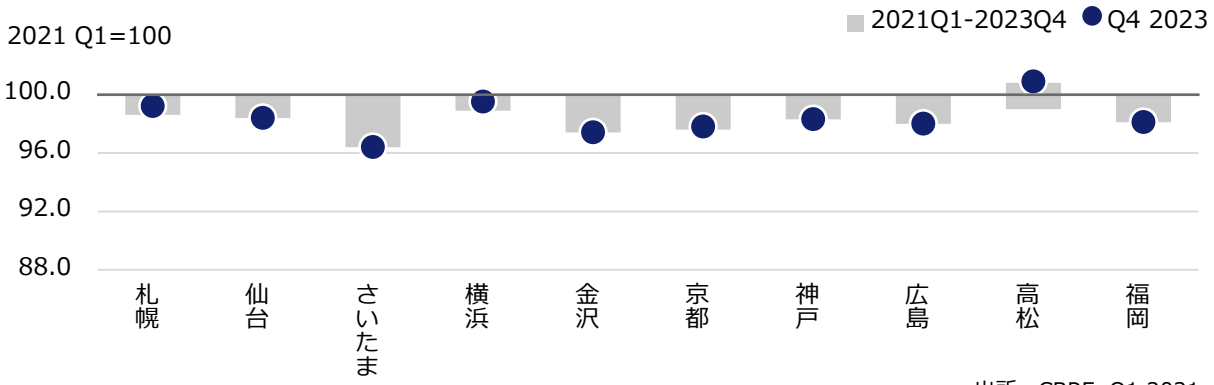
2021年1月取得
TCAビル
オフィス　5.5%
来店型　94.5%
（注1）

平均賃料（注2）
9,060円 ▶ 9,440円
（+4.2%）

地方中核都市の中規模オフィス

- 三大都市圏はコロナ禍におけるテレワーク実施率が高く、今後の供給計画も高水準で推移
- **地方では**通勤形態やインフラ整備、業務の実態を踏まえると**一定以上のテレワーク化は難しい**状況
- 供給計画とのバランスを踏まえ、相対的に賃料水準の安定性が高いと見込まれる**地方中核都市の中規模オフィス**に注目

オールグレード賃料の予想



出所：CBRE, Q1 2021

注1：　ユーティリティアセットのオフィス/来店型の比率は2021年4月末時点の月額賃料ベース。
注2：　取得時点と2021年4月末時点の比較。

アセットタイプ別の外部成長戦略

オフィス　**商業施設**　ニュータイプ

ディフェンシブ性の高い生活密着型、特にEC化の影響を受けにくいアセットを選好

国内小売業界の動向

各サブセクターの月次既存店2年前比売上動向　（%）

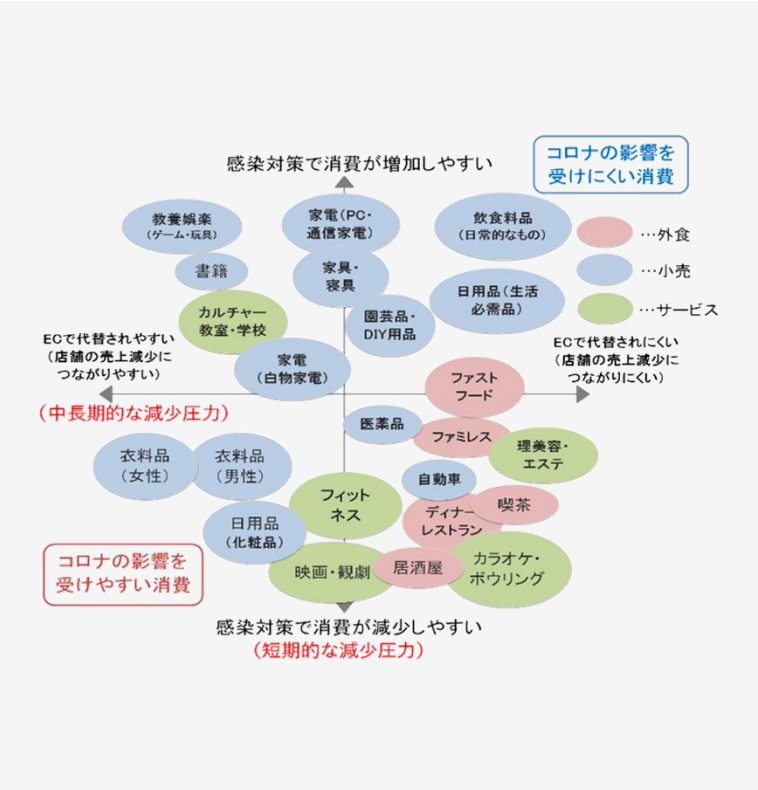
	20.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	21.1	2	3	4
全業種単純平均	-2	4	-6	-21	-8	10	-4	7	0	1	1	-1	-2	2	-2	-4
ホームセンター5社	-6	5	5	5	23	19	3	18	3	3	3	5	12	11	8	8
衣料品専門店8社	4	11	-10	-43	-18	27	-2	14	-1	13	-1	1	-6	-1	0	-3
家電量販店4社	-2	5	-8	-9	17	32	-7	26	3	8	16	-4	7	8	1	-1
ホームファッション・雑貨5社	1	5	-7	-35	-15	17	5	10	6	1	-2	1	2	11	-5	-6
スポーツ4社	-7	7	-9	-43	-24	14	-2	14	5	9	4	8	-8	9	2	-7
食品スーパー8社	-3	6	9	13	14	7	3	9	3	6	8	5	8	7	5	7
ドラッグストア7社	3	14	3	3	4	5	0	9	6	2	5	3	2	2	-2	-2
GMS7社	-3	2	-4	-12	-3	3	-5	-1	-4	-3	-2	-4	-3	-1	-5	-3
コンビニエンスストア7社	0	0	-5	-9	-6	-4	-11	-6	-4	-5	-3	-5	-5	-4	-5	-6
百貨店5社	-6	-15	-37	-78	-71	-22	-25	-23	-18	-19	-20	-19	-32	-22	-19	-31
新規需要5社	-2	4	4	-14	8	47	6	30	14	13	8	14	4	18	11	2
インバウンド3社	-3	-6	-26	-45	-39	-14	-18	-11	-12	-12	-11	-20	-20	-17	-17	-22

出所：みずほ証券株式会社「Covid-19から1年超が経過した日本の小売業界」（2021年5月26日）

- コロナ禍でサービスから小売へと消費がシフトする動きは一巡、小売サブセクター内でも売上の安定性・成長性に差が生じている
- 食品等の**日常消耗品やDIYが好調**に推移
- 昨年不振だった百貨店に回復基調が見られない他、**一部のサブセクターでも特需落ち込みからの回復トレンドに悪化傾向が見られる**点に留意
- ポストコロナにおいては**EC化の影響でトレンドが左右される**と想定される
- 住宅密集地に立地しており、随時購入可能な生活必需品は、ポストコロナ/EC化を踏まえても安定した需要が見込まれる

ポストコロナとEC化の影響

支出品目別のコロナによる短期的・中期的な影響



出所：株式会社三井住友トラスト基礎研究所
「コロナ禍で不動産市場は何が変わったか④/賃貸市場（商業）」
（2021年2月26日）

アセットタイプ別の外部成長戦略

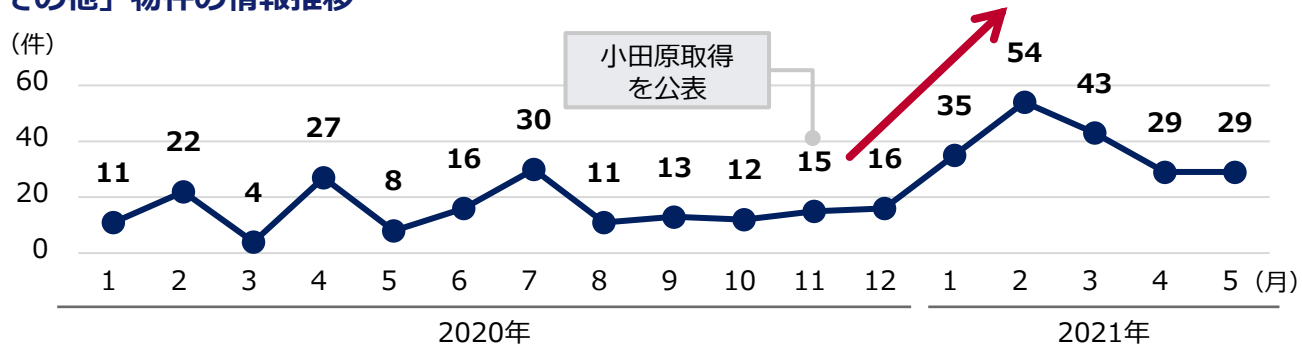
オフィス　商業施設　**ニュータイプ**

システム導入によるCRE物件探索の効率化と三井物産ネットワーク活用の更なる強化

インダストリアルを含む「その他」案件の検討数増加

- 2020年11月に小田原機材管理センター（底地）の取得を公表
- フォワード・コミットメントや底地上の建物竣工前の意思決定等、**綿密な分析を実施した上で一定の事業リスクを許容**
- 物件の**情報ルートが拡充し、アセットタイプも多様化**、包括的な取組みを検討するパートナー候補も存在

「その他」物件の情報推移



三井物産の「総合力」を有効活用

- CRE候補案件を洗い出すためにAIを活用したデジタルツールを導入
- 幅広い産業に対するネットワークを有する三井物産の**「総合力」**を重点取組案件に**「効率的に」**投入し、案件化を狙う
- 三井物産のネットワークを活かしたニュータイプ検討実績も複数存在、ポストコロナでも安定性の高い自動車関連等、注力分野を設定して取組む方針

デジタルツールの「効率性」

- 有報、中計資料を**AI**で分析
- キーワードでCRE候補案件を抽出
- 潜在ニーズを掴み**「川上」**で物件を取得

×

三井物産の「総合力」

- グローバルネットワーク**64か国**・地域
- 事業所数**132拠点**
- 連結決算対象関係会社数**514社**
- **7つ**のオペレーティングセグメント
- **16**の事業本部

過去案件①再生エネルギー関連施設

- 太陽光以外の再生エネルギー発電所建設案件
- 事業リスクを分析（見送り）

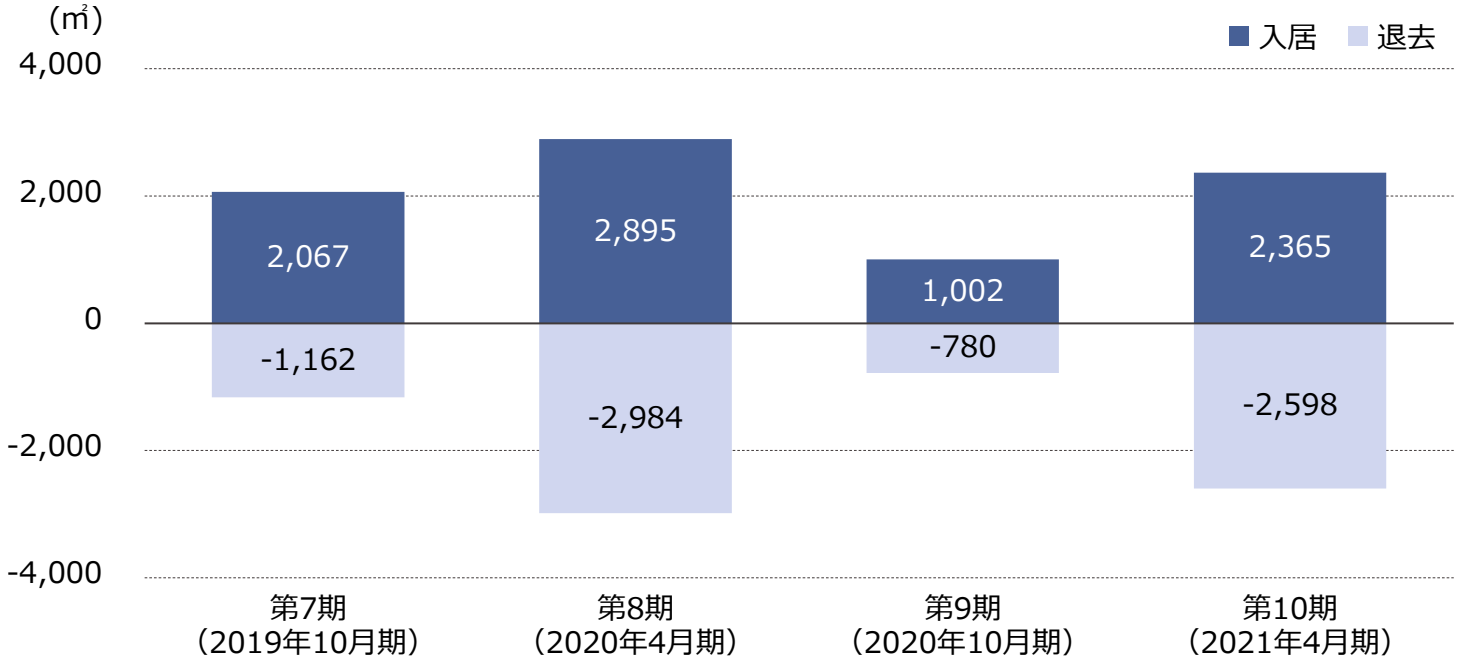
過去案件②地方インフラ案件

- 新駅建設が絡む地場大手企業の拠点拡大案件
- エリア、期間リスクを分析（見送り）

内部成長戦略：テナント入替の実績

コロナ禍におけるテナント退去発生も、区画小分割等の工夫でリカバリー

オフィス・都市型商業施設（マルチテナント）入退去の推移



	第7期（2019年10月期）	第8期（2020年4月期）	第9期（2020年10月期）	第10期（2021年4月期）
期末稼働率	100.0%	99.8%	96.2%	98.1%
稼働率への影響	+0.3%	▲0.0%	+0.1%	▲0.1%
賃料増減額（注1）	35百万円	6百万円	16百万円	6百万円

注1： テナント入替による月額賃料の増加額×6。
注2： テナント入替による増額効果＝第7期から第10期までの入替による月額賃料の増減額×6÷発行済投資口数。

ポストコロナのテナント入替戦略

- 退去リスクを踏まえた早めのテナント対応（ディフェンシブ性を重視したテナント選定等）
- スポンサーサポートや競合との差別化戦略に基づくリーシング

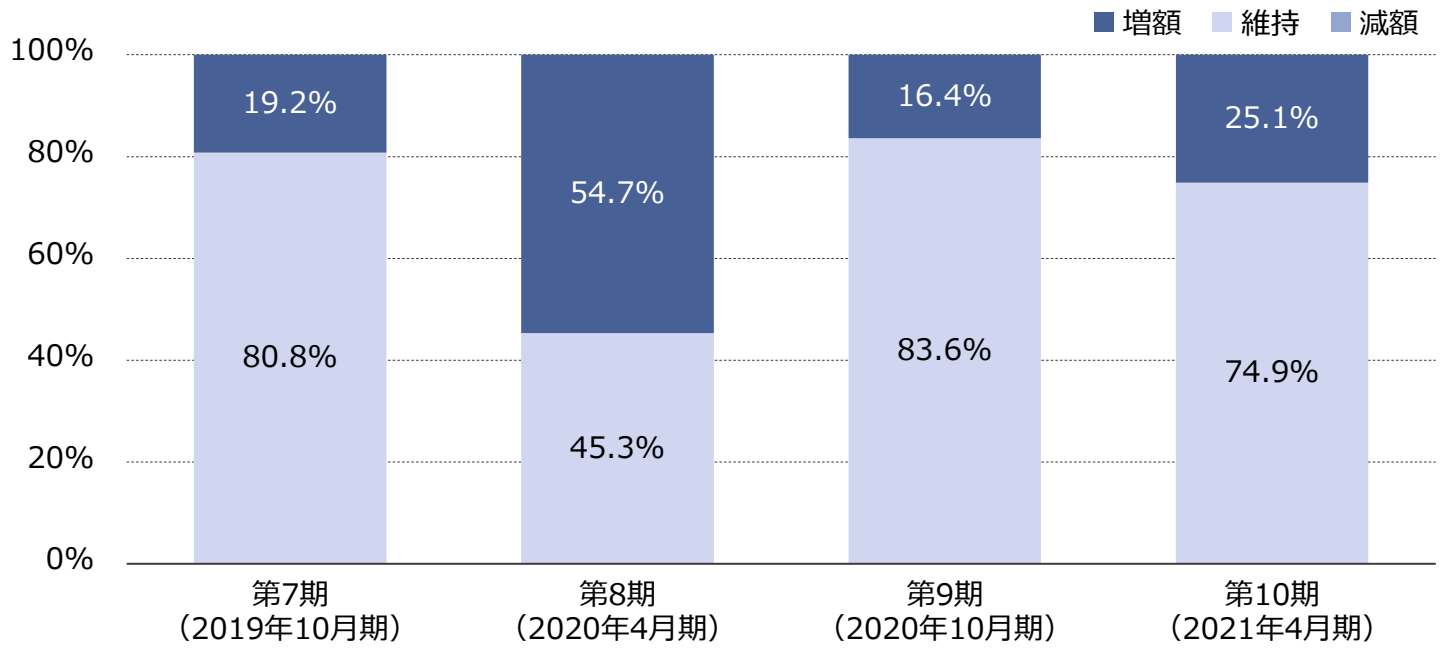
テナント入替による増額効果（2年間）（注2）

1口当たり **+38円**

内部成長戦略：契約更改の実績

コロナ対応以外は全て増額/横ばいで更新、増減率はコロナ前と同水準

オフィス・都市型商業施設（マルチテナント）賃料更改の推移（賃貸面積ベース）※新型コロナ対応の減免は除く



	第7期（2019年10月期）	第8期（2020年4月期）	第9期（2020年10月期）	第10期（2021年4月期）
更改対象面積	13,886㎡	13,664㎡	20,807㎡	10,840㎡
賃料増減率	+1.8%	+4.4%	+1.8%	+4.0%
賃料増減額（注1）	7百万円	16百万円	10百万円	11百万円

ポストコロナの既存テナント対応

- テナント破綻リスク、空室長期化のリスク等を踏まえた長期目線での運用戦略（契約期間長期化等）
- レントギャップがある物件についてはチャレンジを継続

契約更改による増額効果（2年間）（注2）

1口当たり **+27円**

注1： 賃料更改による月額賃料の増加額×6。
注2： 契約更改による増額効果＝第7期から第10期までの契約更改による月額賃料の増減額×6÷発行済投資口数。

内部成長戦略：今後の取組み

依然として一定のレントギャップが存在、コロナを見極めながら引き上げを狙う

主要オフィスビルにおけるレントギャップの状況（オフィス区画のみ）

物件名	賃貸可能面積（注）	賃料単価（2021年4月）	マーケット賃料の想定レンジ*	中央値とのギャップ
品川シーサイドパークワー	6,138坪	16,730円	17,000円～18,500円	▲5.7%
川崎テックセンター	6,460坪	13,350円	13,500円～15,500円	▲7.9%
新宿イーストサイドスクエア	1,679坪	24,180円	25,000円～27,500円	▲7.9%
東京フロントテラス	2,932坪	17,660円	18,100円～20,000円	▲7.3%
MIテラス名古屋伏見	3,516坪	12,780円	13,000円～14,000円	▲5.3%
合計/平均	20,726坪			▲6.9%

- コロナ禍でリーシング成約事例が減少しており、**適切な「マーケット賃料」の定義が困難**な環境
- コロナ収束後のマーケット賃料は、**新型コロナ前の水準を上限とする一定のレンジ内**に存在すると推察、将来のレントギャップ解消に向けた活動を進める

*マーケット賃料の想定レンジ
下限は2021年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書における直接還元法の前提となる1坪当たり賃料を記載しており、複数の月坪単価が存在する物件については賃貸可能面積で加重平均しています。
上限はシービーアールイー株式会社が査定した2019年9月末時点における保有物件の想定新規賃料水準の中央値を記載しています。

注：　準共有持分の物件は持分相当の数値を記載しています。

その他（付帯収益増加、コスト削減）

■ テレワークブース設置

品川：テレキューブ、川崎：（近日導入）
オフィス利用者の利便性も向上

■ デジタルサイネージ広告

渋谷：Miyashita Park前ビジョンで美容系CM受注（契約料1.2百万円）

■ 5Gアンテナ設置

渋谷/伏見/広島鯉城：設置料収入+5G対応の賃料増額（年間30万円程度）

■ 電力会社変更

川崎/広島鯉城/仙台：既存契約先から電力値上げを迫られる中で変更を決定
変更前対比1,500万円超の削減効果

■ 駐車場運営会社変更

ミ・ナーラ：ロピア出店、集客増に対してゲートレス化（場内混雑緩和）
年間1,000万円程度の収益増も期待される

Section4.
決算概要及び業績予想・ポートフォリオの運用実績

MIRAI Corporation

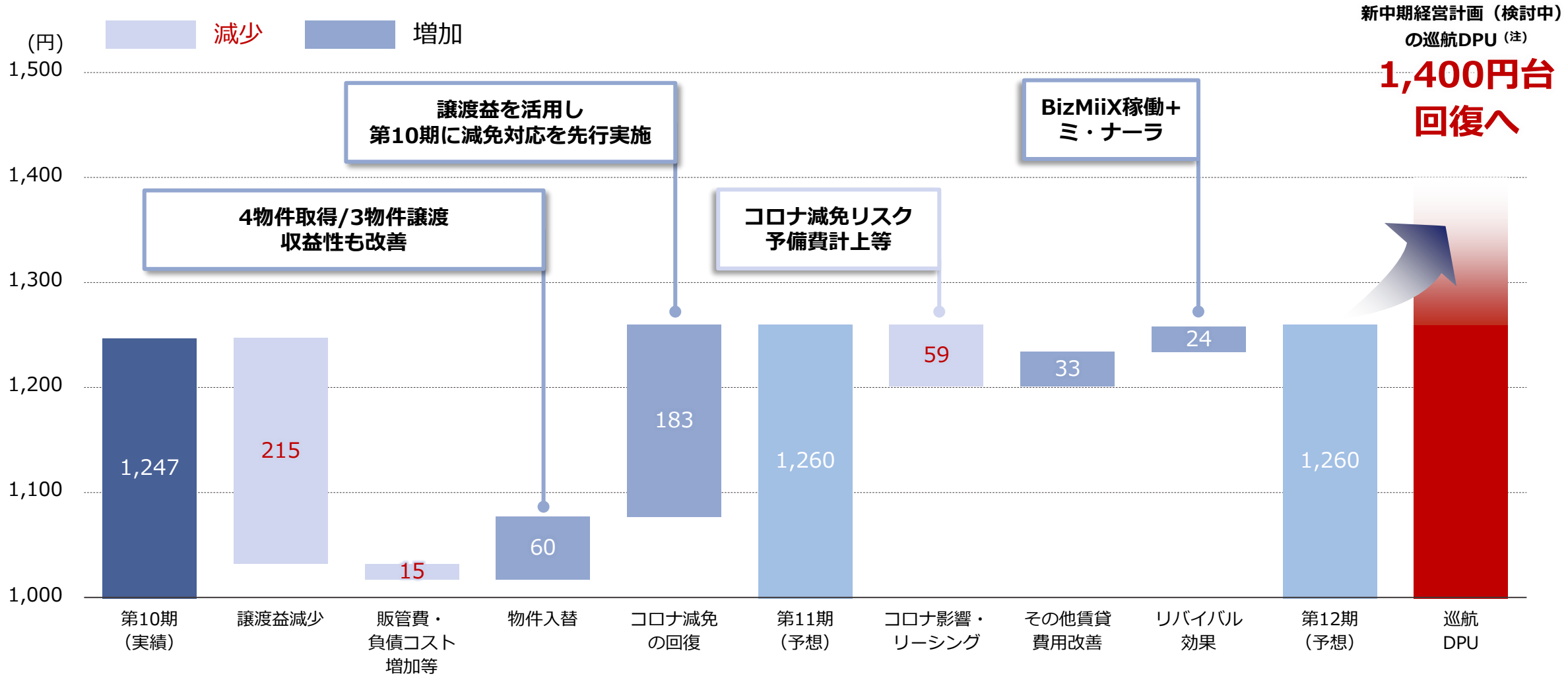
決算サマリー

		第10期（21/4）実績（A）	第11期（21/10）予想（注1）（B）	差異（B）－（A）	第12期（22/4）予想（注1）（C）	差異（C）－（B）
営業収益	百万円	4,973	5,104	*130*	5,026	*△77*
不動産賃貸事業収入	百万円	4,615	5,104	*489*	5,026	*△77*
不動産売却益	百万円	358	-	*△358*	-	-
賃貸事業費用	百万円	1,507	1,603	*95*	1,511	*△91*
NOI	百万円	3,107	3,500	*393*	3,515	*14*
減価償却費	百万円	626	609	*△16*	625	*15*
一般管理費	百万円	518	534	*16*	514	*△19*
当期純利益	百万円	2,073	2,095	*21*	2,093	*△1*
DPU	円	**1,247**	**1,260**	***13***	**1,260**	**-**
資本的支出	百万円	603	554	*△48*	619	*65*
稼働率想定（注2）	%	-	96.9%	-	98.1%	-
LTV（注3）	%	48.6	48.7	*0.1*	48.7	-

注1： 本予想は一定条件の下に算出した2021年6月15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2： 賃料発生ベースの期中平均稼働率の数値を記載しています。
注3： LTV＝有利子負債総額÷総資産。

予想1口当たり分配金（DPU）の変動要因

ポストコロナへの移行期を経て新たな中期経営計画策定を目指す

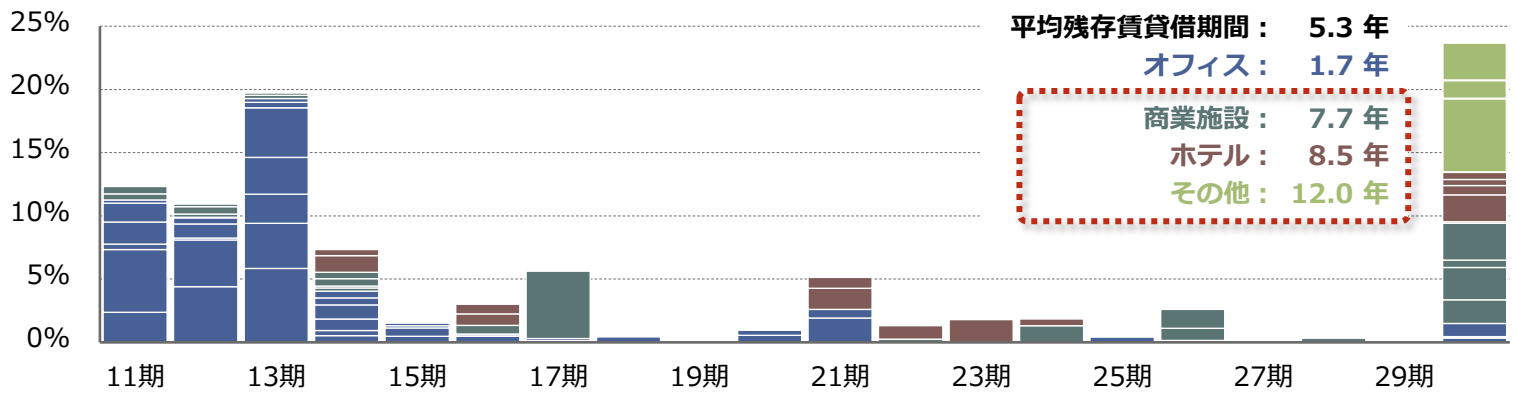


注：　新中期経営計画（検討中）の巡航DPUは一定条件の下に算出した2021年6月15日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

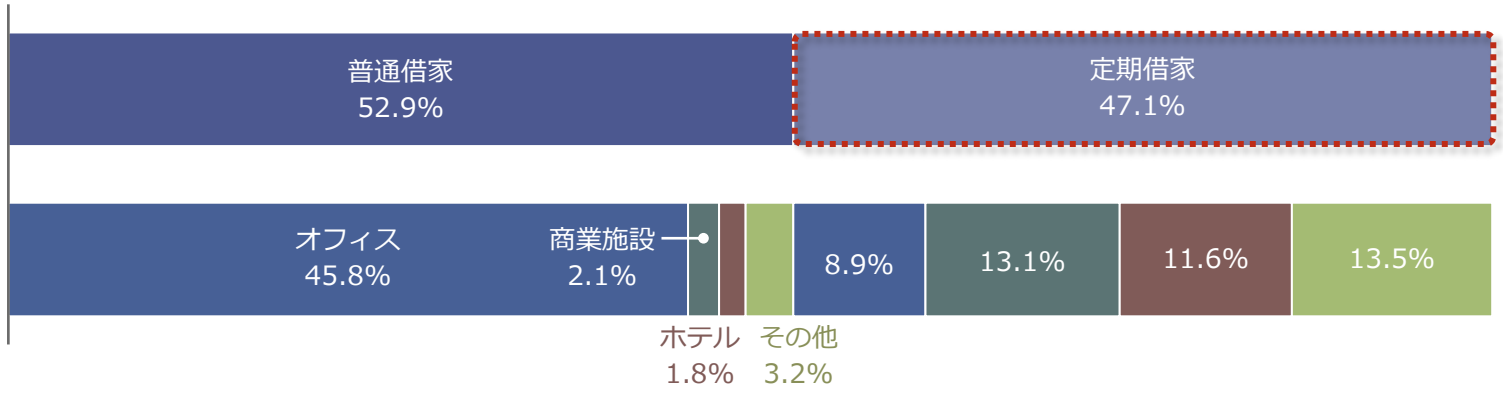
テナント分散の状況（第10期末時点）

生活密着型・インダストリアルの底地物件取得により残存賃貸借期間が長期化

賃貸借契約期限の分散状況（注）（賃料ベース）



賃貸借契約形態の比率（注）（賃料ベース）



- 底地物件はそれぞれ10年以上の定期借地契約を締結、長期安定的な運用が見込まれる
- 引き続き定期借家契約の比率を意識し、ポストコロナでは従来以上にディフェンシブ性の高いポートフォリオ構築を目指す
- 収益の安定性を確保するため、契約期限やテナント業種（産業分類）、用途等の幅広い観点からポートフォリオの分散を進める

	第9期末		第10期末
平均残存賃貸借期間	5.0年	▶	5.3年
定期借家比率	45.4%		47.1%

注： 原則として2021年4月末日時点でエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約に基づいて算出しており、平均残存賃貸借期間は2021年4月末日を基準日として算出しています。

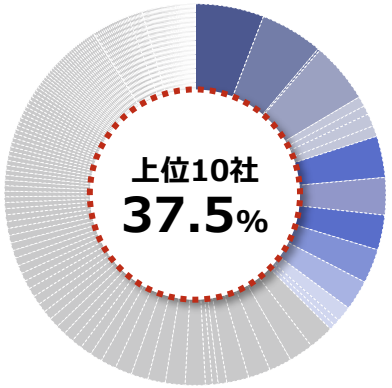
テナント分散の状況（第10期末時点）

上位10社の比率は40%以下であり、引き続きテナント分散は一定水準を維持

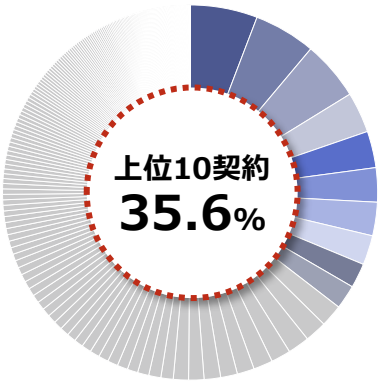
上位10テナント（注）（賃料ベース）

	テナント名	入居物件	比率
1.	HAVIサプライチェーン・ソリューションズ・ジャパン	六甲アイランドDC	5.8%
2.	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	非開示
3.	エヌ・ティ・ティ・コムウェア	品川シーサイドパークタワー	非開示
4.	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）	3.6%
5.	中部テレコミュニケーション	MIテラス名古屋伏見	非開示
6.	ビッグローブ	品川シーサイドパークタワー	非開示
7.	衛生学園	東京衛生学園専門学校	非開示
8.	非開示	川崎テックセンター	非開示
9.	カインズ	カインズモール彦根	非開示
10.	グリーンズ	伊勢シティホテルアネックス、コンフォートホテル2物件（北上、長野）	非開示

テナント企業の分散



賃貸借契約の分散



注：　原則として2021年4月末日時点でエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約に基づいて算出しています。

ポートフォリオの状況

オフィス　商業施設　ホテル

広島鯉城通りビル

- 取得時の空室3区画のうち1区画は館内増床で契約済
- 残り2区画も申し込み受領、うち1区画は別の館内増床ニーズを取込み

稼働率　93.6% ▶ **100%達成見込**
（第10期末時点）

新型コロナの影響が相対的に小さい
地方オフィスの底堅さを確認

MIテラス名古屋伏見

- 200坪超の区画で賃料増額改定に成功

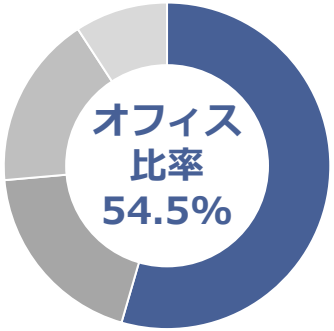
テナント：外資系物流会社

@13,000円 ▶ **@13,650円**

（+5.0%）

コロナ禍でも業績好調な物流会社と
賃料増額改定に成功

物件入替後の状況



10 物件
838 億円

平均鑑定NOI/償却後利回り
4.7%/4.0%

- **大規模オフィス比率　76.4%**
  （取得価格ベース）
- **東京圏大規模オフィスの平均賃料**
  16,350円/月坪
- **ユーティリティアセット2物件**
  マイスクエアビル
  TCAビル

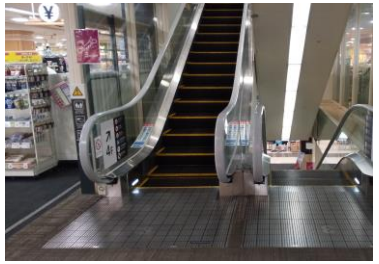
ポートフォリオの状況

オフィス　**商業施設**　ホテル

イオン葛西店

- 大幅リニューアルに向けた改修工事と契約延長に合意済
- エレベーター/エスカレーター改修を実施（投資賃料対象）

エレベーター


エスカレーター

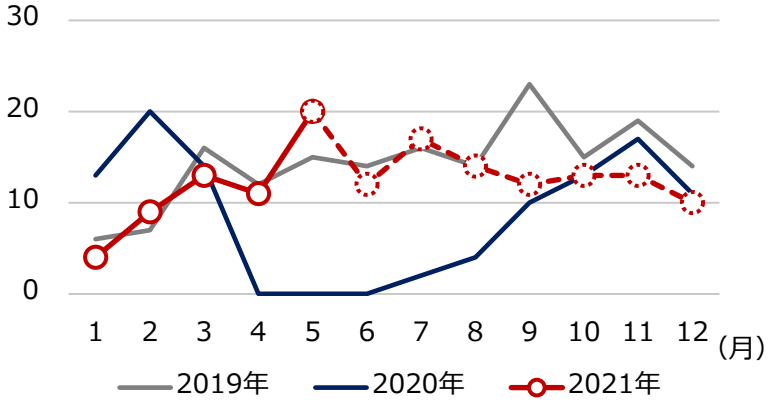
合意書に基づく設備工事を実施、5月から工事に対する投資賃料が発生
テナント側で2023年9月予定の大幅リニューアル施策を検討中

THINGS青山

- 緊急事態宣言下でもコロナ様式で挙式を実施する件数が増加
- ワクチン浸透を見込み、年内の予約件数は月10件超を確保

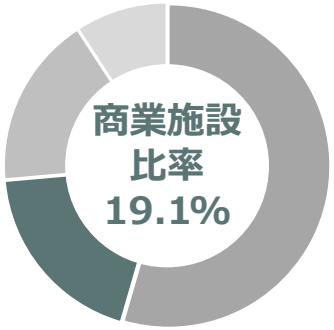
コロナ影響が大きい業態ながら
挙式件数は着実に回復

挙式件数の推移



*2021年6月以降は予約数

物件入替後の状況



8 物件
293 億円

平均鑑定NOI/償却後利回り
4.7%/4.0%

- **都市型物件** **25.0%**
- **地域密着型物件** **75.0%**
  (取得価格ベース)
- **ユーティリティアセット2物件**
  渋谷ワールドイーストビル
  MIキューブ仙台クリスロード

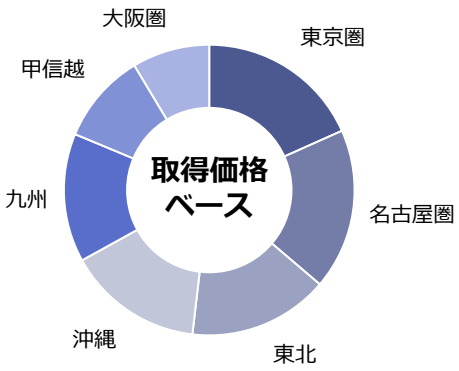
ポートフォリオの状況

オフィス　商業施設　**ホテル**

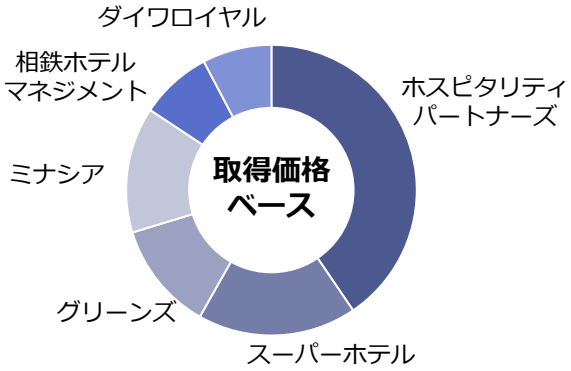
客室数
1,990 室

平均残存賃貸借期間
8.5 年

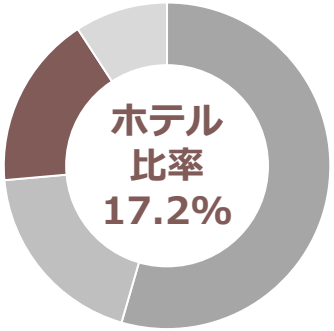
エリア別分散状況



オペレーターグループ分散状況



物件入替後の状況



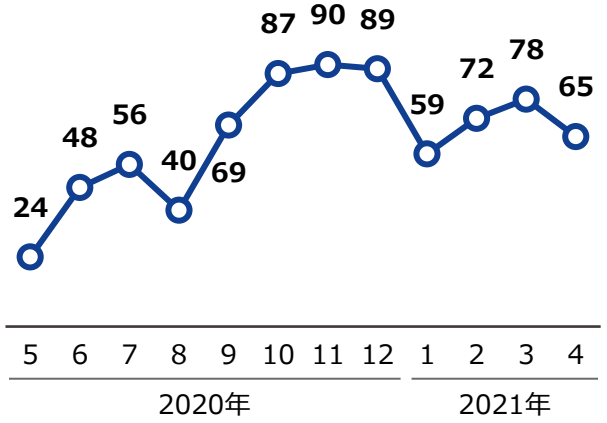
13 物件
265 億円

平均鑑定NOI/償却後利回り
4.6%/3.7%

- コロナ感染再拡大の影響が全国的に波及、出張需要等により回復途上にあった地方ホテルも一時的にパフォーマンスが低下したが、一部の物件ではオペレーターの損益分岐点まで回復
- オペレーター各社も苦境が続いており、詳細な運営状況や財務体質をヒアリングの上、譲渡益の発生した第10期に一部減免対応を実施
- オペレーターの資金繰りも確認しており、直近の破綻リスクは限定的との認識
- **各社ともワクチン接種後の需要急回復に期待**

地方圏ホテルのRevPAR推移（注）

（新型コロナ前の同月比/%）



- 底堅いビジネス需要に裏付けされた主要地方都市の**固定賃料物件 59.5%**
- アップサイドが期待できる観光都市に立地する**最低保証+変動賃料物件 40.5%**(取得価格ベース)

注：　東京圏、大阪圏、名古屋圏、福岡、沖縄以外のホテルのうち、RevPARの開示を受けている物件の数値を販売可能客室数で加重平均し、2019年5月以降の同月と比較したものです。

ポートフォリオの状況

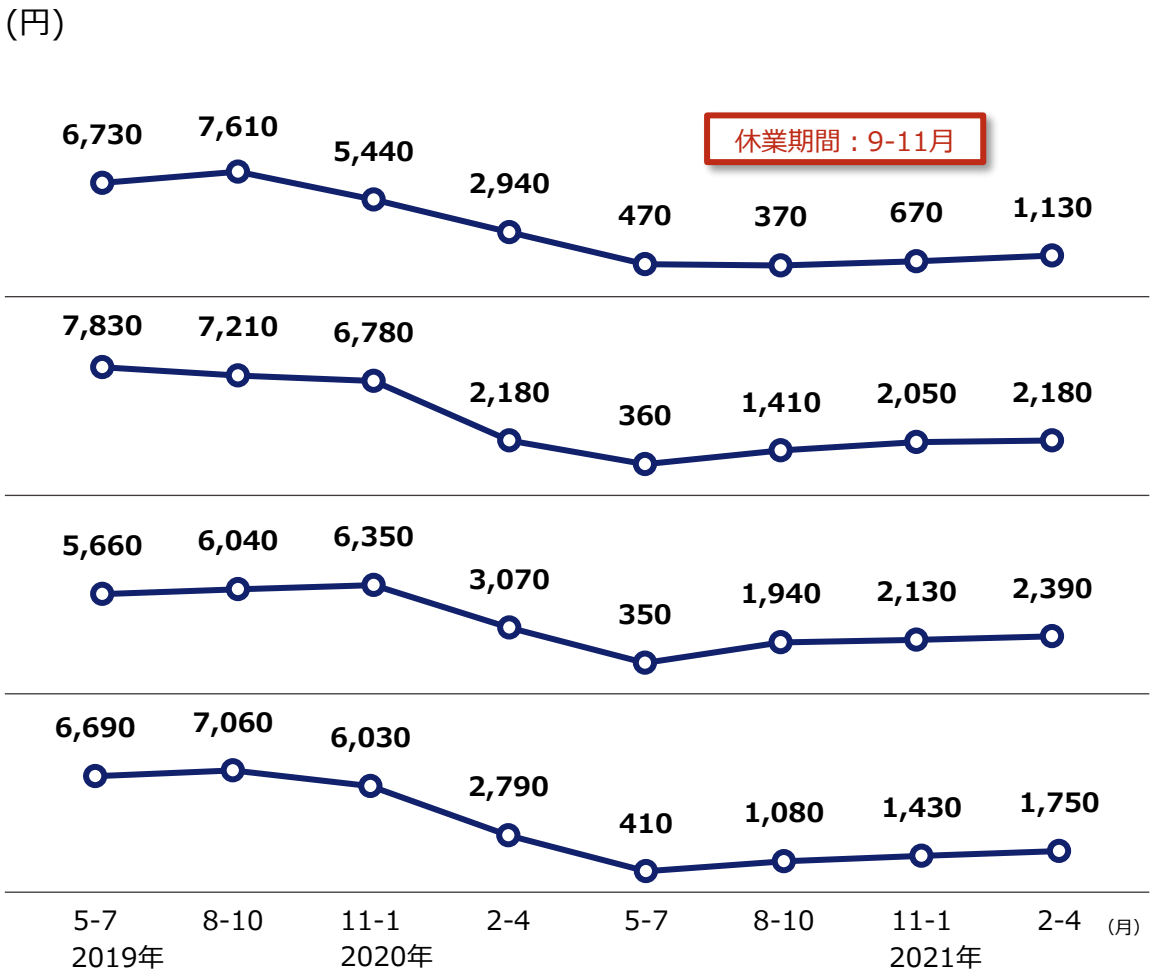
オフィス　商業施設　**ホテル**

厳しい状況が続くが、2021年後半のワクチン接種拡大後の回復に期待

変動賃料物件の運用状況（注）

物件名		2020/11～2021/1	前年同期比	2021/2～2021/4	前年同期比
那覇	ADR	5,040円	65%	6,290円	76%
	稼働率	13%	19%	18%	51%
	RevPAR	670円	12%	1,130円	39%
博多駅前	ADR	3,410円	43%	3,250円	45%
	稼働率	60%	71%	67%	224%
	RevPAR	2,050円	30%	2,180円	100%
名古屋栄	ADR	3,340円	51%	3,790円	62%
	稼働率	64%	66%	63%	125%
	RevPAR	2,130円	34%	2,390円	78%
合計/平均	ADR	3,630円	49%	4,070円	56%
	稼働率	39%	49%	43%	112%
	RevPAR	1,430円	24%	1,750円	63%

RevPARの推移（注）

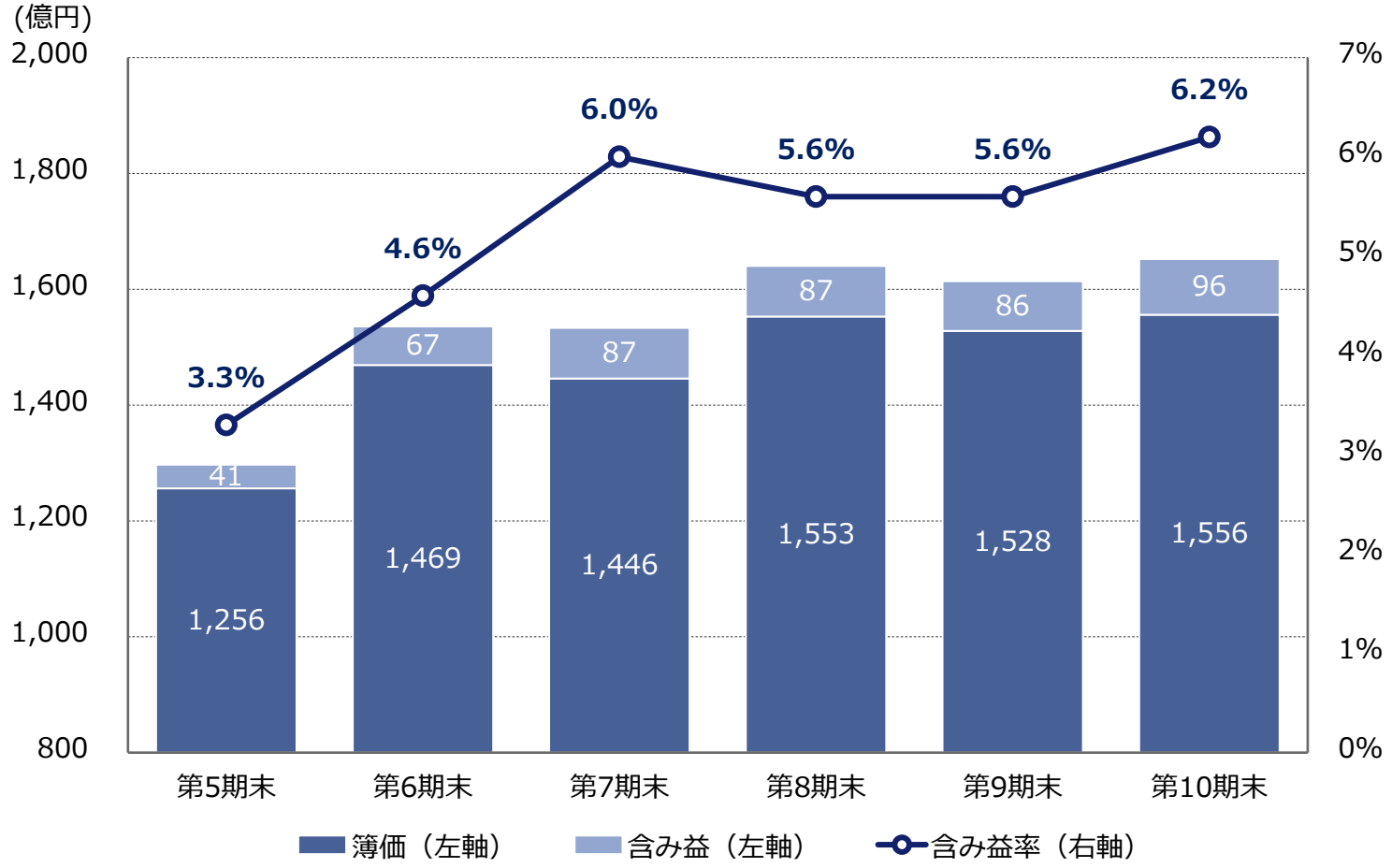


注：　ADR及びRevPARは10円未満切り捨てで記載しています。

鑑定評価額の推移

鑑定評価額はほぼ横ばいで推移/キャップレートも個別要因以外は据え置き

鑑定評価・含み益の推移



アセットタイプ別の変化 (注)

(億円)

	第9期末	第10期末	変化	
オフィス	882	885	3	(+0.4%)
商業施設	257	255	▲2	(▲0.8%)
ホテル	278	279	0	(+0.1%)
その他	129	131	1	(+1.3%)
合計	**1,548**	**1,551**	**+3**	**(+0.2%)**

- ホテルは経年等の個別要因を除きキャップレート変更なし
- ミ・ナーラはコロナ再拡大等の状況を踏まえて再リニューアル後の賃料見通しを保守的に評価したことで鑑定評価額低下
- 六甲は類似不動産の取引事例等を考慮しキャップレート▲0.1%、MI伏見は直近のリーシング状況を考慮したキャッシュ・フロー改善により鑑定評価額上昇

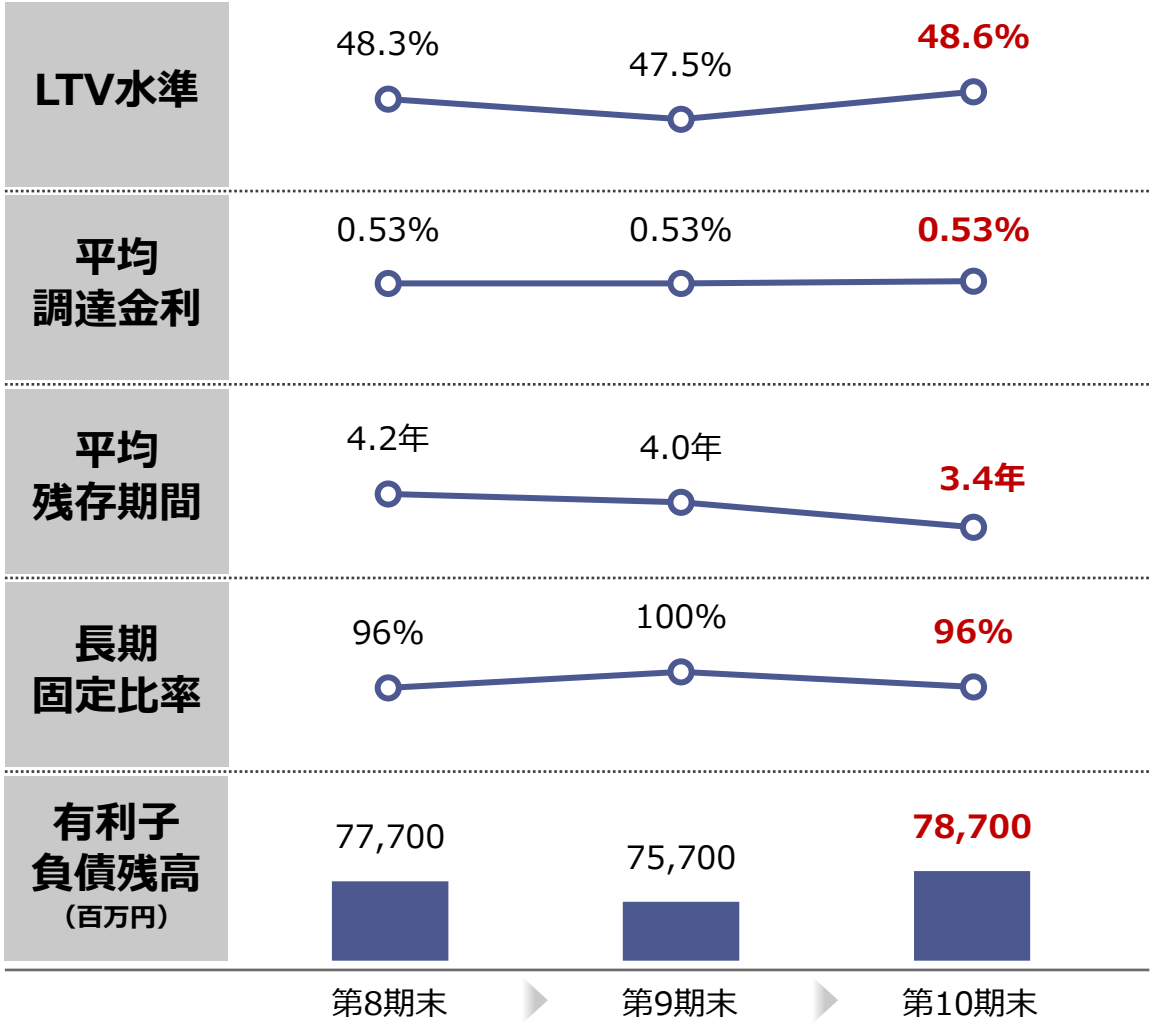
注： 第9期末から第10期末まで継続保有していた物件のみ。

Section5.
財務・ESGの取組み

MIRAI Corporation

財務マネジメントの状況①

コロナ禍においても三井物産の信用力を背景に安定した財務基盤を維持



コミットメントラインの設定状況

レンダー	借入限度額	現在借入額	借入期間
みずほ銀行	30億円	10億円	1年以内

リファイナンスの実施（2021年4月）

	レンダー	金額	利率	借入期間
（既存借入）	三菱UFJ銀行	15億円	年0.31%	3年
（新規借入）			年0.45%	

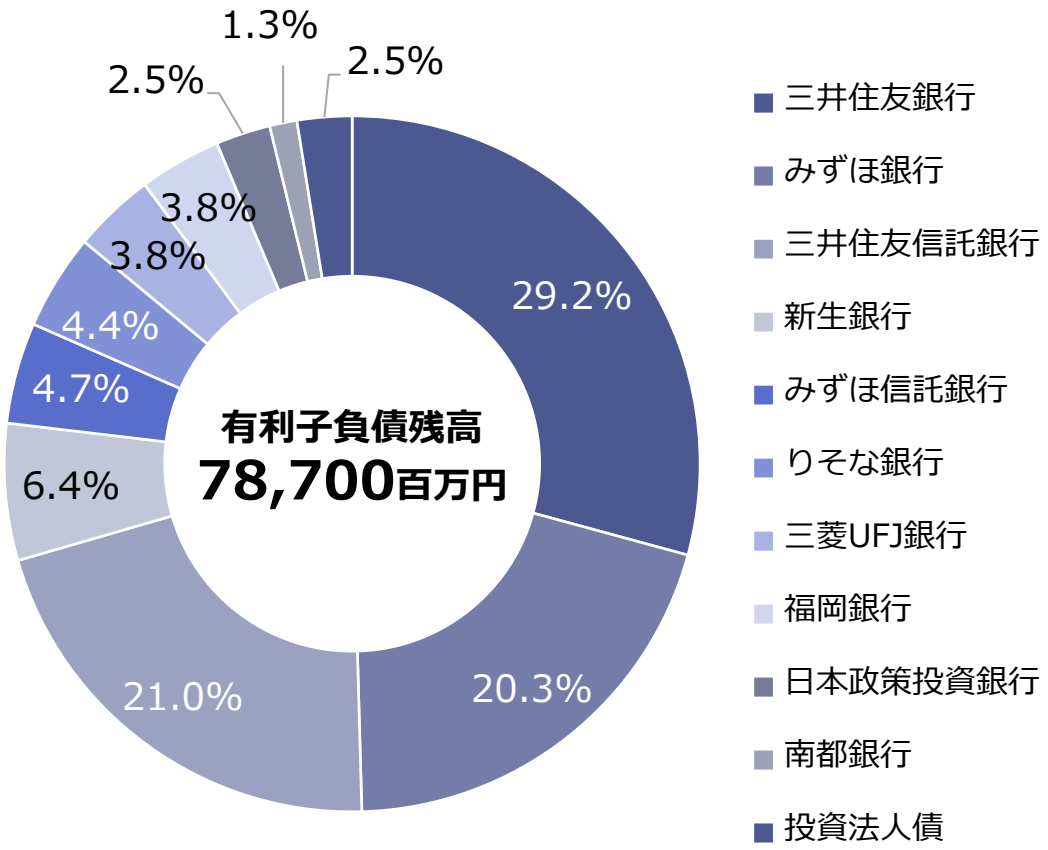
格付

	取得先
A+（安定的）	日本格付研究所（JCR）
A（安定的）	格付投資情報センター（R&I）

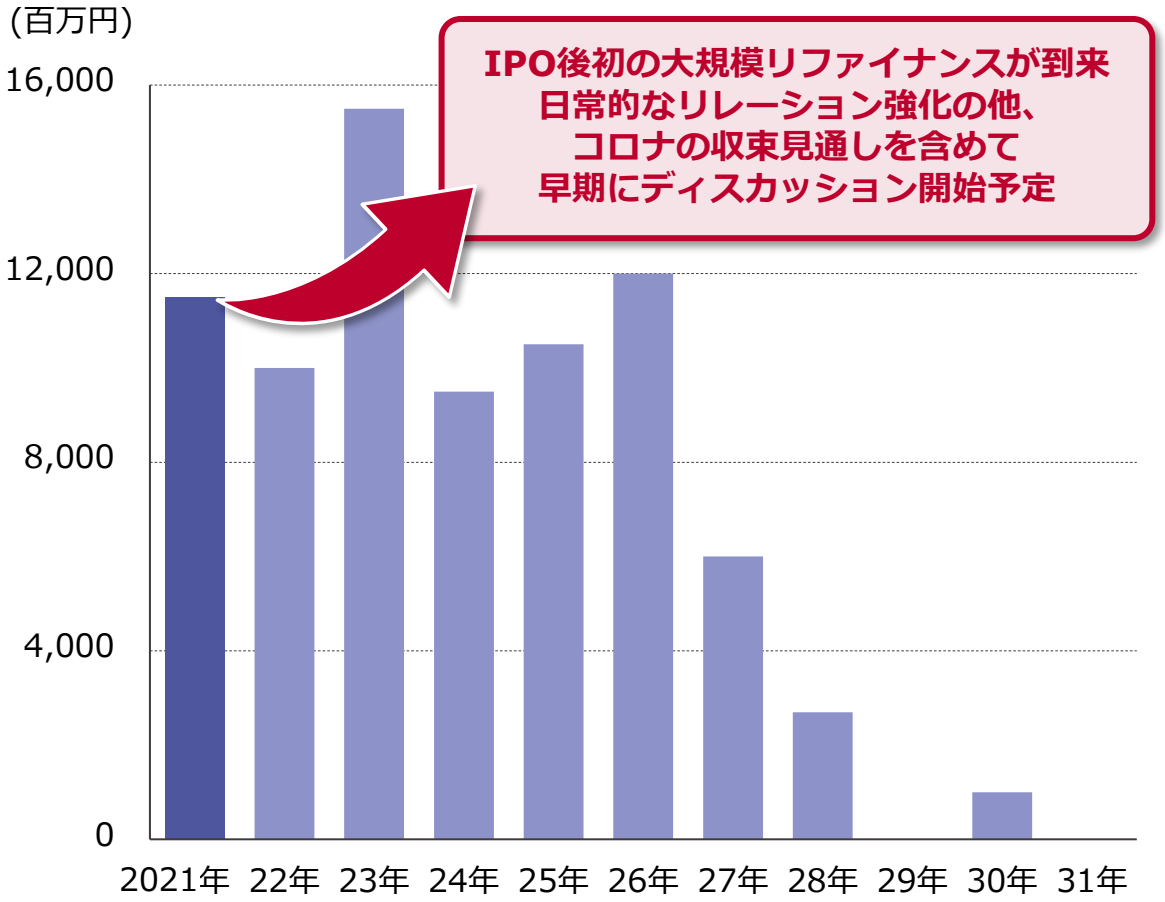
財務マネジメントの状況②

メガバンクグループを中心とした幅広いレンダーフォーメーション

資金調達の分散状況



有利子負債返済期限の分散状況



財務マネジメントの状況③

投資口価格の回復により資産拡大フェーズに移行、LTV50%上限は不変

LTVコントロール方針

有利子負債残高
787億円

LTV水準
48.6%

LTV50%までの負債調達余力
44億円

- 投資口価格はNAV1.0倍水準を超える水準まで回復、一時的に負債調達余力を活用した物件取得を実施する可能性はあるものの、**LTV50%上限は不変**とし、公募増資の実施も視野に資産規模の拡大を目指す
- コロナ収束の時期が見通せないため金融機関の融資姿勢に大きな変化はないが、ワクチン接種の拡大を見据えてホテルや都市型商業施設に対する長期的なスタンスは緩和の兆しが見られる
- コロナ長期化による企業業績の悪化懸念は継続、与信コスト上昇や一定の選別が進む可能性に留意
- **LTV50%までの取得余力は44億円**、機動的な調達手段として極度額30億円のコミットメントラインを設定済（2021年6月15日現在、借入額は10億円）

ESG対応（環境、社会、企業統治への対応）

サステナブル（持続可能）な社会の実現に向けて社内のESG体制を強化

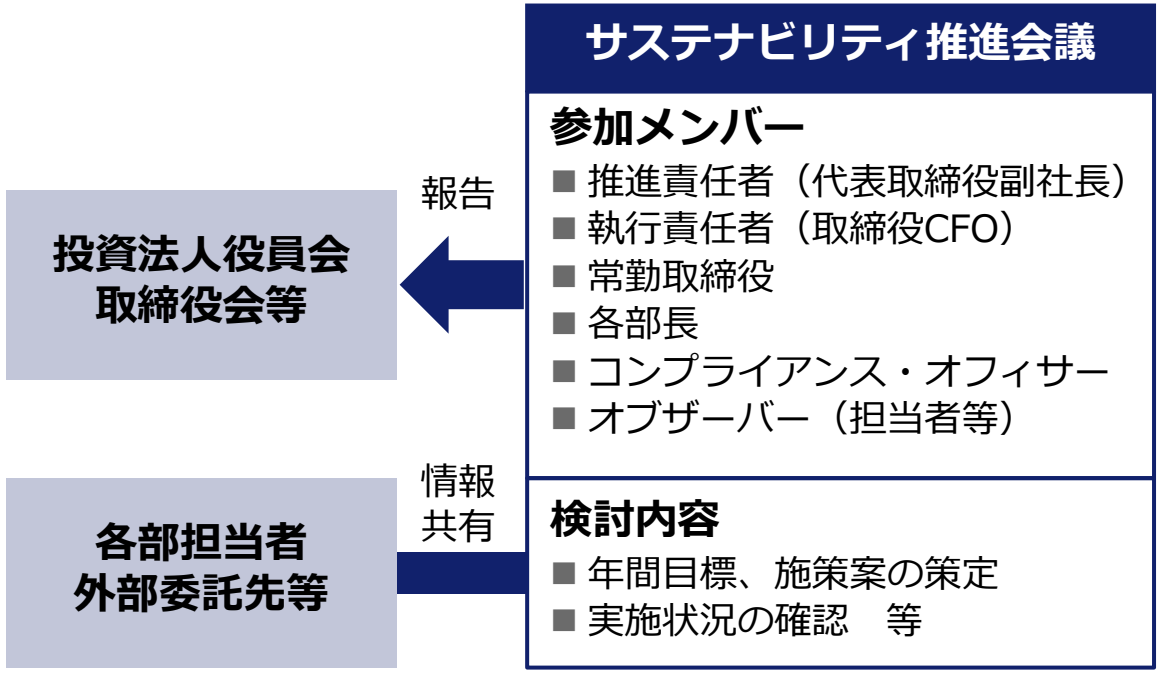
サステナビリティ基本方針

“「みらい」が創る、世界の未来”という理念に従い、ESGに関する本投資法人の基本方針として「サステナビリティ基本方針」を策定

1. **ポートフォリオの環境マネジメントを通じた地球環境の保全**
2. **投資運用プロセスにおける環境・社会リスクの考慮**
3. **外部のステークホルダーとの協働**
4. **従業員への取組み**
5. **人権の尊重**
6. **ESG情報開示と透明性の確保**
7. **コンプライアンスの遵守**
8. **受託者責任・投資主の権利への配慮**

サステナビリティ推進会議

3か月に1回以上の頻度で開催され、サステナビリティに関する年間目標・活動計画の立案や、各種施策の進捗状況に関する定期報告及び必要に応じて改善策を検討



Environment（環境）

環境パフォーマンス目標を新設し、環境保全に資する運用を目指す

環境パフォーマンス目標

サステナビリティ基本方針に基づき、不動産運用に伴う環境への影響を適切に把握・管理し環境保全に資する運用を実施するため、下記のとおり環境パフォーマンス目標を設定

- **ポートフォリオの温室効果ガス（GHG）排出原単位を今後5年間で5%削減**
  ※ GHG排出原単位＝GHG排出量÷延べ床面積
- **ポートフォリオのエネルギー消費原単位を今後5年間で5%削減**
  ※ エネルギー消費原単位＝エネルギー消費量÷延べ床面積

環境認証取得状況

ポートフォリオ全体に対する環境認証取得率（取得価格ベース）（注）
55.0%

補助金受領実績（第10期）

工事件数	補助金額
1件	8.5百万円

GRESBリアルエステイト評価

2021年に不動産のESGベンチマークであるGRESBリアルエステイト評価への初参加を予定

継続的な評価向上を目指して各種ESG施策を推進する方針

注:　底地物件を除いて算出しています。

Social（社会）

新型コロナウイルス対策を含む地域貢献とステークホルダー対応を実施

地域社会への貢献

医療へのサポート（ミ・ナーラ）

買物金額の一部を医療従事者に寄付するキャンペーンや、共用スペースの一部を新型コロナウイルスワクチンの接種会場として自治体に提供

感染症対策の実施（BizMiiX淀屋橋）

BizMiiX淀屋橋ではコンバージョン工事に合わせて感染症対策の改修も実施

テナントへの安全・安心に配慮した運用を意識

ステークホルダーへの対応

従業員に対する施策の実施

働きやすい環境を整備するため、従業員満足度アンケートを実施

スポンサーである三井物産のESG担当者を講師とする従業員向け研修を行い、全社的なサステナビリティへの意識向上に努めている

サプライチェーンにおけるESGへの配慮

三井物産グループでは、サステナブル調達の基本方針として「持続可能なサプライチェーン取組方針」を定めており、本投資法人の運用に関する調達においても、当該方針に従い、製品・サービスの提供企業に対してESGに関するヒアリング等のエンゲージメント・プログラムを実施する旨の規程を整備

Governance（企業統治）

投資主利益に資するガバナンス体制を構築

資産運用会社との「セイムボート」/スポンサーとの利害関係調整機能

- 累積投資（るいとう）を利用した本資産運用会社役職員による投資口購入制度の導入や上場当初からスポンサーによるセイムボート出資を実施
- 上場リートの資産運用会社としては業界初の「イコールパートナーシップ」体制を採用本体制のスポンサー同士の牽制機能により、利益相反防止のガバナンスを一層強化
- 投資主利益と連動した運用報酬体系の導入（分配金水準に連動する運用報酬Ⅱ）

コンプライアンスへの取組み

- スポンサーである三井物産は、2018年に「三井物産グループ行動指針”With Integrity”」を発表、コンプライアンスにとどまらず、最も高い倫理水準により誠実に行動するインテグリティを推進
- 「投資法人本位の業務運営に関する基本方針」は金融庁方針に基づく改正を実施、毎年6月に年間KPIの開示を行う予定
- 本投資法人の監督役員2名は上場以来全ての役員会に参加し、専門家の立場から審議・意見具申を実施

監督役員の役員会出席率

実施回数（第10期）	監督役員の出席率
7回	100%

運用報酬実績

	第9期実績	第10期実績
運用報酬Ⅰ	405百万円	394百万円
運用報酬Ⅱ	34百万円	27百万円
取得報酬	実績なし	89百万円
譲渡報酬	32百万円	70百万円
合併報酬	実績なし	実績なし

Appendix.
基本情報/データ集

投資法人みらいのIRライブラリ（ https://3476.jp/ja/ir/library.html）により詳細なデータ集を含む「決算ハイライトデータ（Excelファイル）」を掲載しています。合わせてご覧ください。

MIRAI Corporation

投資法人みらいの特徴

ポートフォリオ戦略

- 需給が安定しているミドルクラス賃料帯の大規模オフィス中心
- 商業施設・ホテルは長期固定契約により安定性重視
- グロースアセットを一部組入れてアップサイドを追求

財務戦略

- 三井グループを中軸とした強固なバンクフォーメーション
- 借入金の調達条件は全REITでも上位クラス
- JCR: A＋（安定的）/ R&I: A（安定的）の信用格付を取得

平均調達金利（注）
0.53％

残存借入期間（注）
3.4年

JCRの格付	R&Iの格付
A+（安定的）	A（安定的）

「みらいリバイバルプラン」の推進

- 2020年末を目標時期とした中期経営計画「Repower 2020-ER」の達成に向け積極的なコーポレートアクションを実行していたが、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえて中断
- 新型コロナウイルス感染症の影響により浮かび上がった3つの課題に注力、ホテルにおける変動賃料の発生に合わせて1口当たり分配金水準の回復・成長に向けた足場固めを行う

①BizMiiX淀屋橋（ホテル→オフィスコンバージョン）

②ミ・ナーラ　再リニューアル計画

③入替を含めたポートフォリオ再構築

ダブルメインスポンサー

- 三井物産アセットマネジメント・ホールディングスとイデラキャピタル
- 物件ソーシング、リーシング及び物件管理、資金調達等の活動を積極的に支援
- 2018年2月に三井物産リアルティ・マネジメント 私募REITとの物件共有開始

MITSUI & CO. ASSET MANAGEMENT HOLDINGS LTD.

IDÉRA CAPITAL MANAGEMENT

注：　2021年4月末時点。

投資法人みらいのポートフォリオ戦略

安定したキャッシュフローが期待される東京圏のコアアセットがポートフォリオの中心

コアアセット

スポンサーの強みを活かした「コアアセット」を組入れ

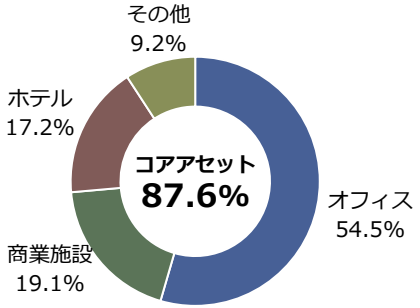
オフィス

ホテル

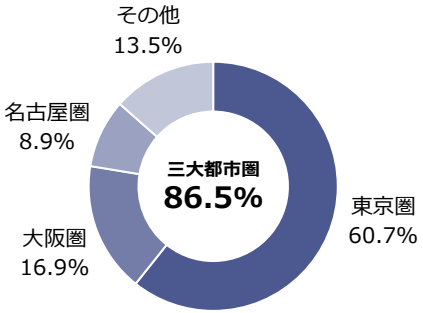
商業施設

三大都市圏（注1）中心のポートフォリオ
（投資比率：70%以上）

アセットタイプ別比率（注2）



エリア別比率（注2）



グロースアセット

スポンサーが優位性を有する「グロースアセット」を抑制的に組入れ

コアプラス

リースアップやリノベーション/コンバージョン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

ミ・ナーラ
取得価格
4,944 百万円

ニュータイプ（注3）

取得競争が限定的であり、将来的にマーケットの拡大が期待できるアセット

六甲アイランドDC
（準共有持分92.45%）
取得価格
7,996 百万円

注1： 「三大都市圏」とは東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県及び滋賀県）、名古屋圏（愛知県、三重県及び岐阜県）を指します。以下同じです。
注2： 第10期末時点のポートフォリオについて、取得価格に基づいて算出しています。
注3： ニュータイプアセットを取得する際には、本資産運用会社の運営体制を整備した上で（アセットタイプによっては法令等が整備された後に）行います。

ポートフォリオ一覧：第10期末時点

分類	アセットタイプ		物件名	所在地	取得時期	取得価格（百万円）	投資比率	鑑定NOI利回り（注1）	償却後利回り（注2）	稼働率
コア	オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー	東京都品川区	2016年12月	20,288	13.2%	4.7%	4.0%	98.6%
			川崎テックセンター	神奈川県川崎市	2016年12月	23,182	15.1%	5.2%	4.2%	100.0%
			新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区	2016年12月	10,000	6.5%	4.0%	3.3%	99.2%
			東京フロントテラス	東京都品川区	2017年10月	10,592	6.9%	4.1%	3.7%	91.5%
		中規模	MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋市	2018年6月	8,886	5.8%	5.0%	4.5%	100.0%
			オリコ博多駅南ビル	福岡県福岡市	2018年8月	1,680	1.1%	4.7%	4.1%	100.0%
			マイスクエアビル	東京都港区	2019年12月	2,800	1.8%	4.3%	3.9%	100.0%
			広島鯉城通りビル	広島県広島市	2020年3月	2,250	1.5%	5.3%	4.7%	93.6%
			BizMiiX淀屋橋	大阪府大阪市	2018年11月	2,041	1.3%	5.2%	4.2%	13.3%
			TCAビル	大阪府大阪市	2021年1月	2,120	1.4%	4.3%	3.9%	100.0%
			小計			**83,840**	**54.5%**	**4.7%**	**4.0%**	**97.3%**
	商業施設	都市型	渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	2016年12月	3,200	2.1%	5.6%	5.2%	100.0%
			THINGS青山	東京都港区	2020年1月	2,912	1.9%	3.7%	3.6%	100.0%
			MIキューブ仙台クリスロード	宮城県仙台市	2020年3月	1,330	0.9%	4.9%	4.8%	100.0%
		地域密着型	イオン葛西店	東京都江戸川区	2016年12月	9,420	6.1%	5.4%	4.8%	100.0%
			MEGAドン・キホーテ和泉中央店	大阪府和泉市	2016年12月	3,000	1.9%	4.5%	3.8%	100.0%
			カインズモール彦根（底地）	滋賀県彦根市	2021年3月	3,598	2.3%	5.1%	5.1%	100.0%
			マックスバリュ高取店（底地）	広島県広島市	2021年3月	950	0.6%	4.6%	4.6%	100.0%
			小計			**24,410**	**15.9%**	**5.0%**	**4.6%**	**100.0%**
	ホテル	バジェット型	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2016年12月	2,108	1.4%	6.5%	4.3%	100.0%
			ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2016年12月	2,042	1.3%	5.9%	4.1%	100.0%
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	2016年12月	1,280	0.8%	5.9%	4.8%	100.0%
			スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	2016年12月	1,260	0.8%	5.4%	4.8%	100.0%
			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	1,123	0.7%	5.4%	4.2%	100.0%
			スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	2016年12月	1,030	0.7%	5.4%	4.7%	100.0%
			伊勢シティホテルアネックス	三重県伊勢市	2018年3月	1,800	1.2%	5.5%	4.6%	100.0%
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	2018年3月	820	0.5%	5.3%	3.0%	100.0%
			コンフォートホテル長野	長野県長野市	2018年3月	580	0.4%	5.8%	4.2%	100.0%
			ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	東京都台東区	2018年5月	3,720	2.4%	4.3%	3.8%	100.0%
			スマイルホテル那覇シティリゾート	沖縄県那覇市	2018年11月	4,000	2.6%	4.1%	3.7%	100.0%
			スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市	2018年11月	3,800	2.5%	3.0%	2.6%	100.0%
			スマイルホテル名古屋栄	愛知県名古屋市	2018年11月	2,950	1.9%	3.4%	2.8%	100.0%
			小計			**26,513**	**17.2%**	**4.6%**	**3.7%**	**100.0%**
グロース	商業施設	地域密着型	ミ・ナーラ	奈良県奈良市	2017年10月	4,944	3.2%	3.4%	0.9%	90.1%
	インダストリアル		六甲アイランドDC	兵庫県神戸市	2018年11月	7,996	5.2%	5.5%	4.2%	100.0%
			小田原機材管理センター（底地）	神奈川県小田原市	2021年3月	2,300	1.5%	4.9%	4.9%	100.0%
	教育施設		東京衛生学園専門学校	東京都大田区	2020年1月	3,900	2.5%	5.8%	5.2%	100.0%
			ポートフォリオ合計			**153,904**	**100.0%**	**4.8%**	**4.0%**	**98.1%**

注1：「鑑定NOI」を取得価格で除して算出した数値を、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定NOIはDCF法における初年度（初年度に特殊要因がある場合等には2年目又は3年目）のNOIです。但し、本投資法人が準共有持分を取得及び譲渡する信託受益権に係る信託不動産については、当該信託不動産に係る「鑑定NOI」に準共有持分割合を乗じて得た金額を用い算出しています。以下同じです。

注2：「鑑定NOI」から減価償却費を差し引いた数値を取得価格で除して算出した数値を、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、減価償却費については、定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもとに算出した試算値です。以下同じです。

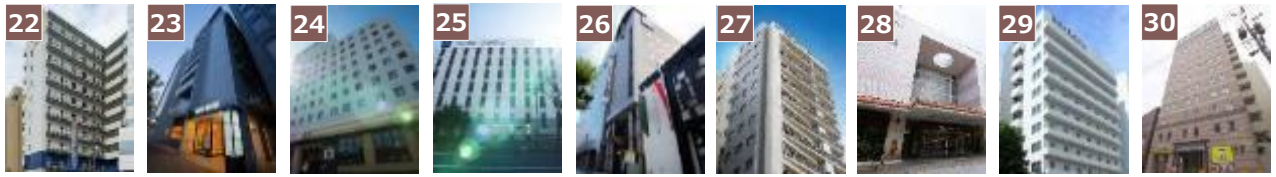
ポートフォリオマップ：第10期末時点

運用資産

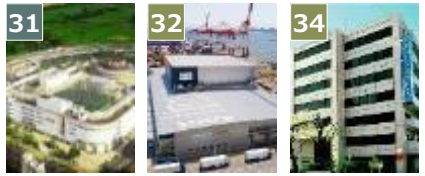
■ オフィス　■ 商業施設　■ ホテル　■ その他

1 品川シーサイドパークタワー　2 川崎テックセンター　3 新宿イーストサイドスクエア　4 東京フロントテラス　5 MIテラス名古屋伏見　6 オリコ博多駅南ビル　7 マイスクエアビル　8 広島鯉城通りビル　9 BizMiiX淀屋橋

11 渋谷ワールドイーストビル　12 THINGS青山　13 MIキューブ仙台クリスロード　14 イオン葛西店　15 MEGAドン・キホーテ和泉中央店　18 ホテルサンルート新潟　19 ダイワロイネットホテル秋田　20 スーパーホテル仙台・広瀬通り　21 スーパーホテル大阪・天王寺



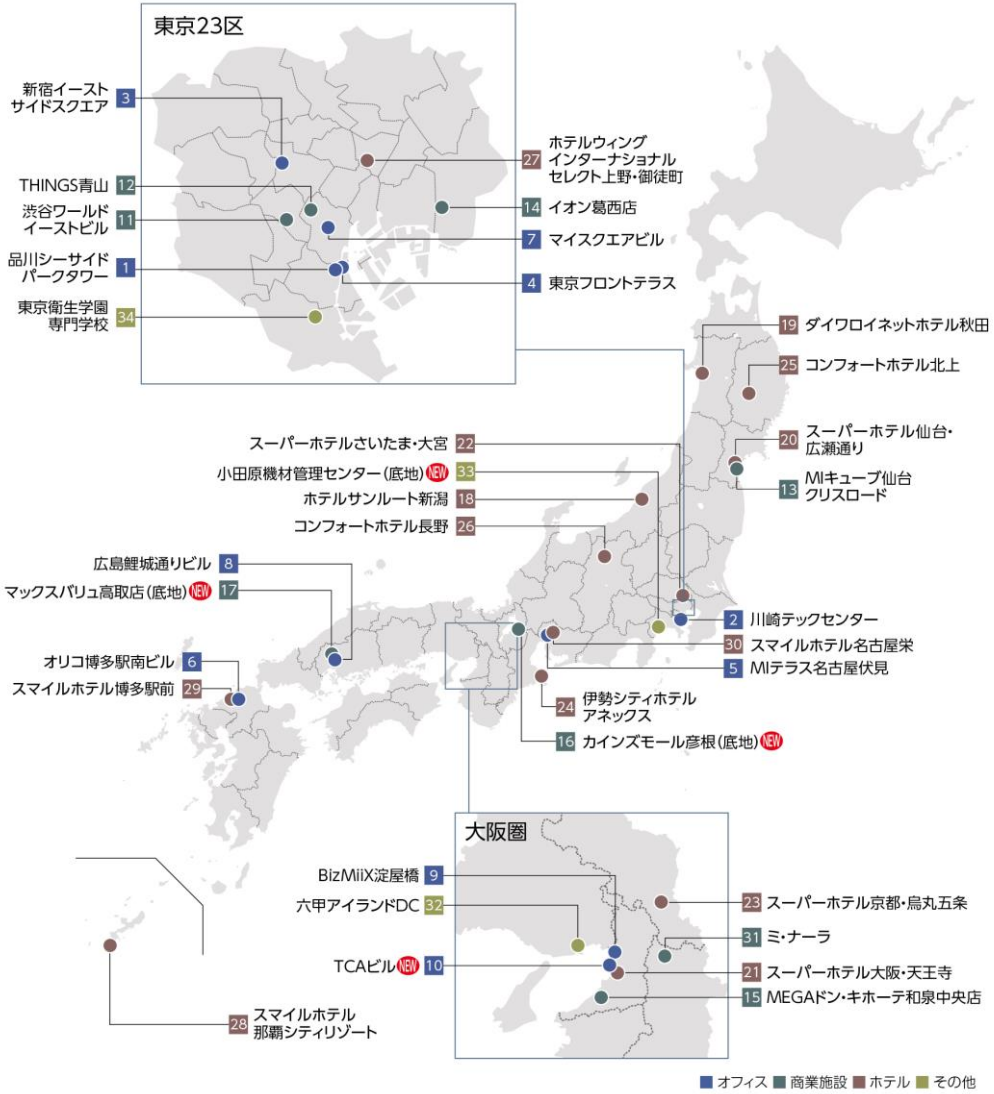
22 スーパーホテルさいたま・大宮　23 スーパーホテル京都・烏丸五条　24 伊勢シティホテルアネックス　25 コンフォートホテル北上　26 コンフォートホテル長野　27 ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町　28 スマイルホテル那覇シティリゾート　29 スマイルホテル博多駅前　30 スマイルホテル名古屋栄



31 ミ・ナーラ　32 六甲アイランドDC　34 東京衛生学園専門学校

10 TCAビル　16 カインズモール彦根（底地）　17 マックスバリュ高取店（底地）　33 小田原機材管理センター（底地）

第10期　取得物件



主要データ（第10期末時点）

Asset

物件数	34物件
資産規模 （取得価格ベース）	1,539億円
鑑定評価額	1,653億円
含み益 （含み益率）	96億円（+6.2%）
収益性 （帳簿価額ベース）	NOI利回り： 4.0%（注1） 償却後利回り： 3.2%
平均築年数 （取得価格加重平均）	24.6年（注2）
総賃貸可能面積	34.7万㎡
稼働率	98.1%
アセットタイプ （取得価格ベース）	オフィス： 54.5% 商業施設： 19.1% ホテル： 17.2% その他： 9.2%

Debt

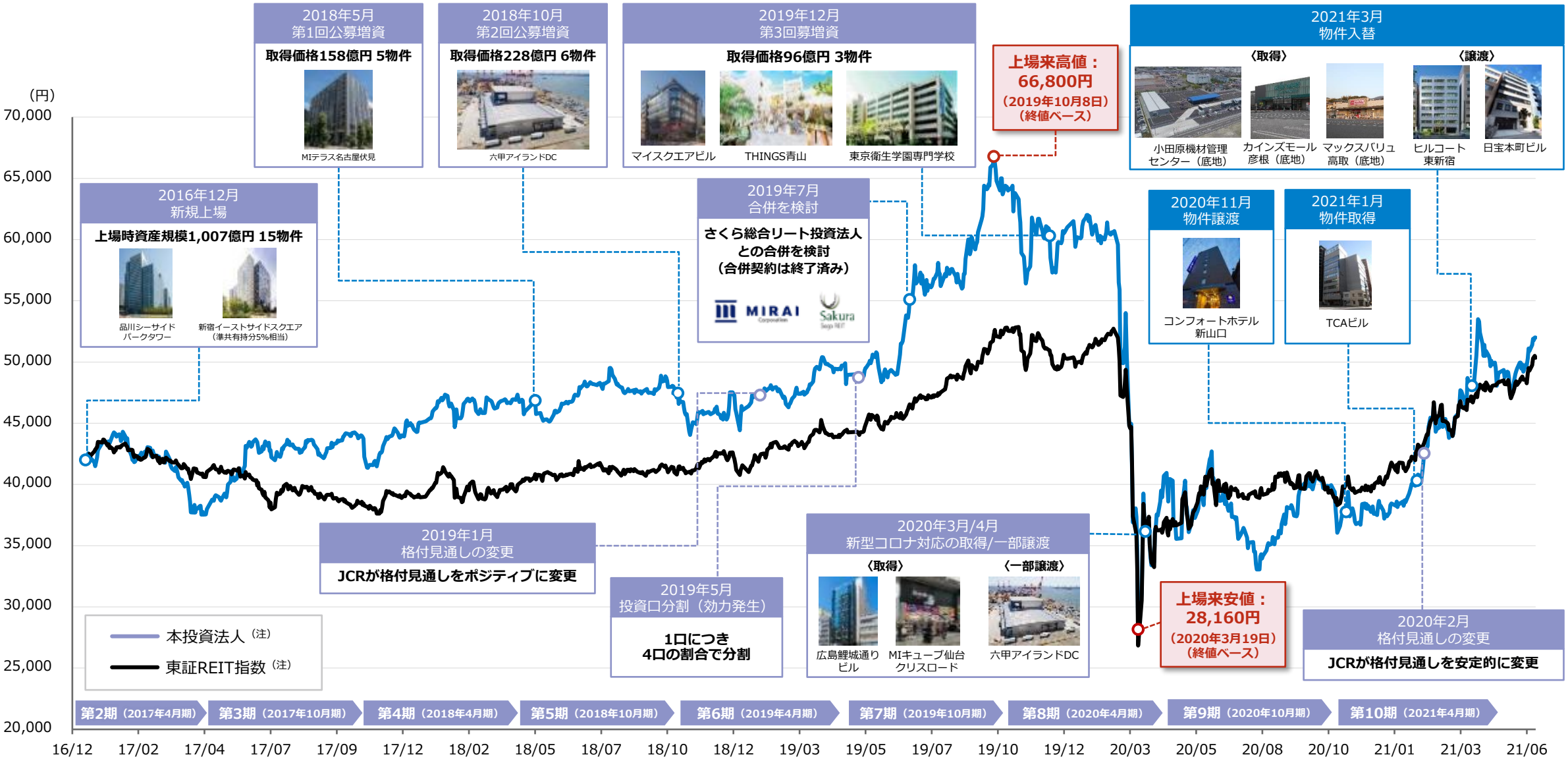
有利子負債残高	787億円
総資産LTV	48.6%
鑑定LTV（注3）	45.9%
平均調達金利	0.53%
平均残存期間	3.4年
発行体格付	JCR： A+ （安定的） R&I： A （安定的）

Equity

時価総額（注4）	816億円
投資口価格（注4）	49,100円
1口当たりNAV	50,010円
1口当たり分配金	1,247円（第10期実績）
分配金利回り	5.1%

注1： 第10期実績。
注2： 底地物件を除いて算出しています。
注3： 鑑定LTV＝有利子負債残高÷（総資産＋含み益）。
注4： 第10期末日の投資口価格終値ベース。

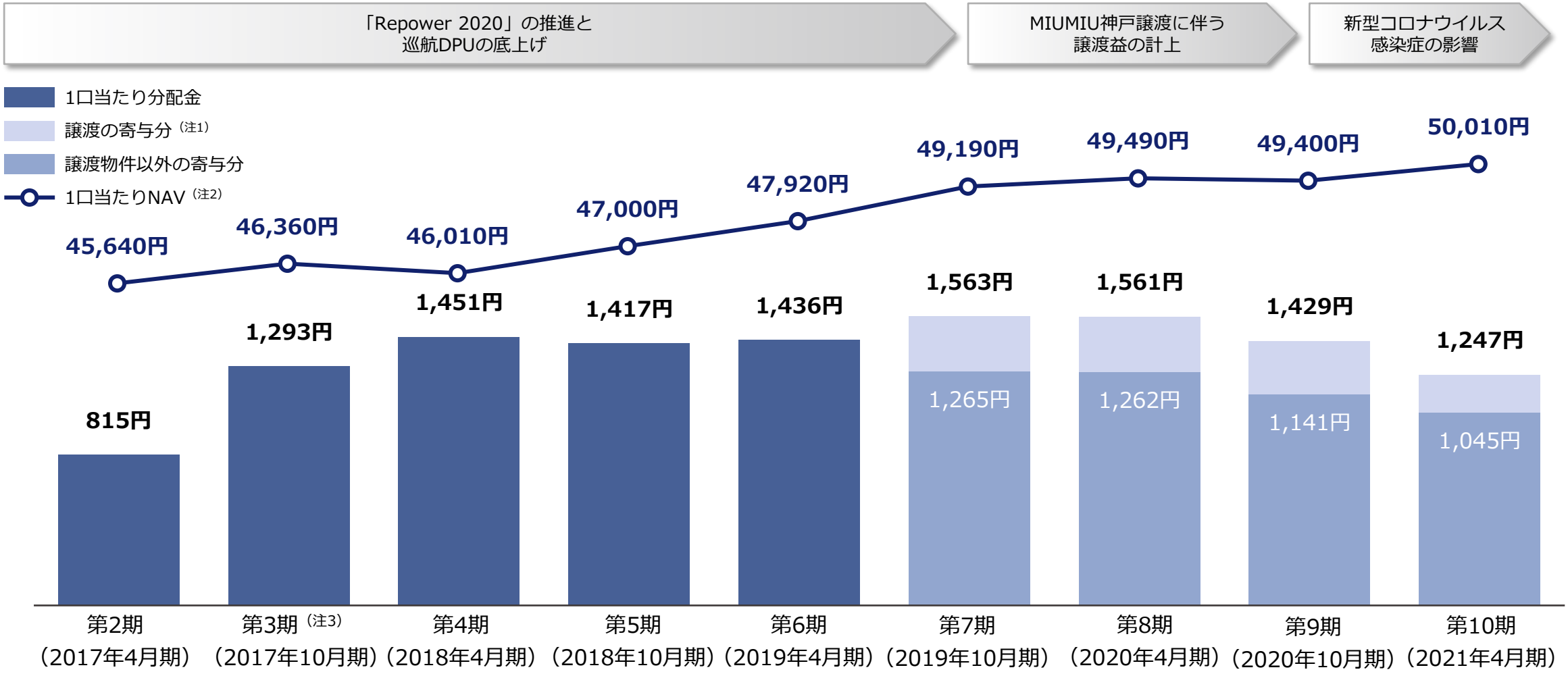
上場後の投資口価格とこれまでの取組み



注： 2021年6月11日時点。本投資法人は2019年4月末を基準日として投資口分割を実施していることから、それ以前の投資口価格についても4分割して表示しています。東証REIT指数は本投資法人の新規上場時（2016年12月16日）の終値を4分割した42,000円をベースに相対値を算出したものです。

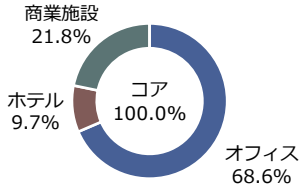
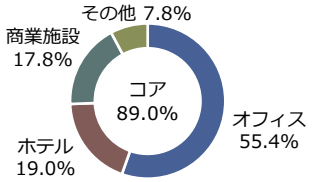
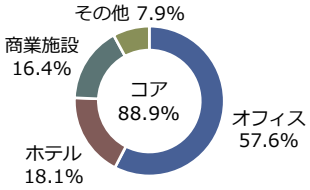
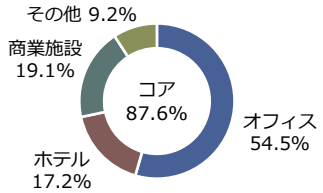
1口当たり分配金（DPU）・1口当たりNAVの推移

新型コロナウイルス感染症の影響により1口当たり分配金水準は一時的に低下



注1： 当該期における譲渡物件の賃貸事業収益、譲渡益、譲渡益の発生に伴い費用負担が見込まれる公租公課、運用資産に係る中期的な収益改善策の費用及び投資口交付費の合計を発行済投資口数で除して算出しています。
注2： 1口当たりの数値は10円未満端数を切り捨てて表示しています。本投資法人は2019年4月30日を基準日として投資口を4分割しています。各期末実績については、比較の観点から分割後の数字を記載しています。
注3： 第3期末時点の含み益は、期末帳簿価額にミ・ナーラのリニューアルに向けた追加投資844百万円を加えて算出しています。

上場以降のポートフォリオの変化

	第2期末（17/04）	第8期末（20/04）	第9期末（20/10）	第10期末（21/04）
資産規模（取得価格ベース）	15物件 1,007億円	34物件 1,534億円	33物件 1,512億円	34物件 1,539億円
平均償却後NOI利回り（鑑定NOI）	3.9%	4.1%	4.0%	4.0%
上位3物件比率（取得価格ベース）	64.7%	35.2%	35.8%	35.1%
テナント数	97社	268社	265社	245社
LTV水準	47.0%	48.3%	47.5%	48.6%
1口当たり分配金（DPU）	815円	1,561円	1,429円	1,247円
1口当たりNAV	45,640円	49,490円	49,400円	50,010円
投資口価格（終値ベース）	37,525円 (2017年4月28日時点)	36,650円 (2020年4月30日時点)	36,050円 (2020年10月31日時点)	49,100円 (2021年4月30日時点)
投資比率（取得価格ベース）				
主な物件取得・譲渡	 新宿イースト サイドスクエア 品川シーサイド パークタワー	 広島鯉城通りビル MIキューブ仙台 クリスロード	 コンフォートホテル 新山口（譲渡）	 小田原機材管理 センター（底地） カインズモール 彦根（底地）

決算サマリー

決算期 開始日 終了日		第9期 2020年5月1日 2020年10月31日	第10期 2020年11月1日 2021年4月30日				第11期 2021年5月1日 2021年10月31日		第12期 2021年11月1日 2022年4月30日	
		実績 A	実績 B	前期比 B-A	予想 (注1) C	予実差異 B-C	予想 (注2) D	前期比 D-B	予想 (注2) E	前期比 E-D
営業収益	百万円	5,367	4,973	-393	4,819	154	5,104	130	5,026	-77
賃貸事業収入	百万円	4,069	3,859	-209	4,057	-197	4,303	443	4,301	-2
オフィス	百万円	2,299	2,317	18	2,320	-3	2,200	-117	2,257	56
商業施設	百万円	808	769	-39	800	-31	1,014	245	999	-15
ホテル	百万円	597	399	-197	562	-162	669	270	620	-49
インダストリアル	百万円	241	251	10	251	0	296	44	301	5
教育施設	百万円	122	122	-	122	-	122	-	122	-
その他収入	百万円	813	755	-58	754	0	800	45	725	-74
不動産等売却益	百万円	484	358	-125	7	351	-	-358	-	-
賃貸事業費用	百万円	1,598	1,507	-90	1,538	-30	1,603	95	1,511	-91
NOI	百万円	3,284	3,107	-176	3,273	-166	3,500	393	3,515	14
減価償却費 (注3)	百万円	610	626	15	603	22	609	-16	625	15
一般管理費	百万円	535	518	-17	501	16	534	16	514	-19
営業外費用	百万円	248	249	0	247	1	260	11	280	19
当期純利益	百万円	2,376	2,073	-303	1,927	145	2,095	21	2,093	-1
1口当たり分配金	円	1,429	1,247	-182	1,160	87	1,260	13	1,260	-
資本的支出	百万円	668	603	-65	629	-26	554	-48	619	65
NCF	百万円	2,615	2,504	-111	2,644	-140	2,946	442	2,895	-50
1口当たりFFO	円	1,506	1,408	-98	1,518	-110	1,627	219	1,636	9
ペイアウトレシオ	%	94.9	88.6	-6.3	76.4	12.2	77.4	-11.1	77.0	-0.4
物件数		33	34	1	33	1	34	-	34	-
期末稼働率	%	96.2	98.1	1.9	-	-				
期末算定価額	百万円	161,438	165,306	3,868						
含み益率	%	5.6	6.2	0.6						
有利子負債総額	百万円	75,700	78,700	3,000	77,100	1,600	78,700	-	78,700	-
LTV (注4)	%	47.5	48.6	1.1	48.4	0.2	48.7	0.1	48.7	-
発行済投資口数	口	1,662,240	1,662,240	-	1,662,240	-	1,662,240	-	1,662,240	-
BPS (注5)	円	44,227	44,227	-						
1口当たりNAV (注5)	円	49,402	50,015	613						

注1： 2020年12月14日付「2020年10月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」で公表したものです。
注2： 本予想は一定条件の下に算出した2021年6月15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： 固定資産除却損を含みます。
注4： LTV＝有利子負債総額÷総資産。
注5： BPS＝出資総額÷発行済投資口数、NAV＝出資総額＋含み損益。

物件別収支（1/4）

第10期：2020年11月～2021年4月

物件名称	品川シーサイド パークタワー	川崎テック センター	新宿イースト サイドスクエア	東京フロント テラス	ヒルコート 東新宿 (注3)	日宝本町ビル (注3)	MIテラス 名古屋伏見	オリコ 博多駅南ビル	マイスクエアビル	広島鯉城通りビル	BizMiiX淀屋橋
営業日数	181	181	181	181	145	145	181	181	181	181	181
不動産賃貸事業収入	737	889	267	322	85	46	301	非開示 (注1)	72	77	1
賃貸事業収入	659	530	248	298	77	36	269		63	61	0
その他賃貸事業収入	78	359	18	23	7	9	31		8	15	0
賃貸事業費用	250	286	51	104	31	17	70		17	15	25
外注委託費	57	78	20	19	7	4	25		4	5	13
水道光熱費	77	124	11	19	5	3	14		3	4	1
公租公課	63	50	17	37	12	6	20		5	2	4
修繕費	10	8	0	6	0	1	5		0	1	-
その他賃貸事業費用	41	25	2	21	6	2	4		3	0	7
NOI	486	602	215	218	53	28	230	38	54	62	-24
減価償却費	67	112	37	22	6	4	26	4	4	6	10
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業損益	418	489	178	195	46	24	203	33	49	55	-34
資本的支出	21	87	0	21	2	1	18	1	4	1	108
NCF	465	515	215	196	51	27	211	37	49	61	-133
帳簿価額	20,030	23,777	9,843	10,717	-	-	8,980	1,736	2,924	2,328	2,038
NOI利回り (注2)	4.9%	5.1%	4.4%	4.1%	-	-	5.2%	4.5%	3.8%	5.4%	-2.4%
償却後利回り (注2)	4.2%	4.2%	3.6%	3.7%	-	-	4.6%	3.9%	3.4%	4.8%	-3.4%

注1： テナントの承諾が得られなかったため開示していません。
注2： 帳簿価額ベース
注3： 「コンフォートホテル新山口」は2020年11月30日、「ヒルコート東新宿」及び「日宝本町ビル」は2021年3月26日に譲渡済です。

物件別収支（2/4）

第10期：2020年11月～2021年4月

物件名称	TCAビル	渋谷ワールドイーストビル	THINGS青山	MIキューブ仙台クリスロード	イオン葛西店	MEGAドン・キホーテ和泉中央店	カインズモール彦根（底地）	マックスバリュ高取店（底地）	ホテルサンルート新潟	ダイワロイネットホテル秋田	スーパーホテル仙台・広瀬通り
営業日数	93	181	181	181	181	181	31	31	181	181	181
不動産賃貸事業収入	34	118	非開示（注1）	38	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	74	69	14
賃貸事業収入	27	101		34					74	69	14
その他賃貸事業収入	6	16		3					-	-	-
賃貸事業費用	6	19		5					16	9	6
外注委託費	3	4		1					1	1	-
水道光熱費	2	4		2					-	-	-
公租公課	0	6		1					4	7	5
修繕費	0	0		0					8	0	-
その他賃貸事業費用	0	3		0					1	1	0
NOI	27	98	49	32	242	68	18	4	57	59	8
減価償却費	4	6	2	0	28	10	-	-	23	17	6
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業損益	23	92	47	32	213	58	18	4	34	41	1
資本的支出	-	0	0	-	97	-	-	-	2	-	-
NCF	27	97	49	32	144	68	18	4	55	59	8
帳簿価額	2,233	3,386	2,951	1,380	9,496	3,039	3,675	987	2,175	1,930	1,245
NOI利回り（注2）	4.8%	5.9%	3.4%	4.8%	5.1%	4.5%	5.8%	4.8%	5.4%	6.2%	1.3%
償却後利回り（注2）	4.1%	5.5%	3.3%	4.7%	4.5%	3.9%	5.8%	4.8%	3.2%	4.3%	0.3%

注1： テナントの承諾が得られなかったため開示していません。
注2： 帳簿価額ベース
注3： 「コンフォートホテル新山口」は2020年11月30日、「ヒルコート東新宿」及び「日宝本町ビル」は2021年3月26日に譲渡済です。

物件別収支（3/4）

第10期：2020年11月～2021年4月

物件名称	スーパーホテル大阪・天王寺	スーパーホテルさいたま・大宮	スーパーホテル京都・烏丸五条	コンフォートホテル新山口 (注3)	伊勢シティホテルアネックス	コンフォートホテル北上	コンフォートホテル長野	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	スマイルホテル那覇シティリゾート	スマイルホテル博多駅前	スマイルホテル名古屋栄
営業日数	181	181	181	29	181	181	181	181	181	181	181
不動産賃貸事業収入	12	11	10	4	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	15	11	12
賃貸事業収入	12	11	10	4					15	11	12
その他賃貸事業収入	0	-	0	0					-	-	-
賃貸事業費用	4	4	3	1					15	6	6
外注委託費	-	-	-	0					0	0	0
水道光熱費	-	-	-	-					-	-	-
公租公課	3	4	3	0					7	5	5
修繕費	-	-	-	0					7	-	0
その他賃貸事業費用	0	0	0	0					0	0	0
NOI	8	7	6	3	48	23	17	52	0	4	5
減価償却費	3	6	3	-	7	9	4	10	8	8	8
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業損益	5	0	3	3	41	14	12	42	-9	-3	-2
資本的支出	-	-	-	0	15	-	8	-	4	-	5
NCF	8	7	6	2	33	23	9	52	-4	4	0
帳簿価額	1,249	1,078	1,017	-	1,903	811	645	3,821	4,023	3,806	2,971
NOI利回り (注2)	1.4%	1.3%	1.3%	-	5.2%	5.9%	5.4%	2.8%	-	0.3%	0.4%
償却後利回り (注2)	0.9%	0.1%	0.6%	-	4.3%	3.6%	3.9%	2.2%	-0.5%	-0.2%	-0.2%

注1： テナントの承諾が得られなかったため開示していません。
注2： 帳簿価額ベース
注3： 「コンフォートホテル新山口」は2020年11月30日、「ヒルコート東新宿」及び「日宝本町ビル」は2021年3月26日に譲渡済です。

物件別収支（4/4）

第10期：2020年11月～2021年4月

物件名称	ミ・ナーラ	六甲アイランドDC	小田原機材管理センター（底地）	東京衛生学園専門学校	ポートフォリオ合計	オフィス合計	商業施設合計	ホテル合計	その他合計
営業日数	181	181	61	181	181	181	181	181	181
不動産賃貸事業収入	375	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	4,615	2,877	963	399	373
賃貸事業収入	258				3,859	2,317	769	399	373
その他賃貸事業収入	117				755	560	194	0	-
賃貸事業費用	428				1,507	884	502	96	24
外注委託費	111				373	241	122	7	2
水道光熱費	74				347	267	80	-	-
公租公課	55				395	224	90	60	20
修繕費	8				73	35	17	20	0
その他賃貸事業費用	178				317	116	190	8	1
NOI	-52	218	9	120	3,107	1,993	461	303	348
減価償却費	62	52	-	11	601	308	110	118	63
固定資産除却損	24	-	-	-	24	-	24	-	-
不動産賃貸事業損益	-140	166	9	109	2,481	1,684	326	184	285
資本的支出	176	-	-	23	603	268	275	35	23
NCF	-229	218	9	96	2,504	1,725	186	267	325
帳簿価額	5,125	7,831	2,418	4,072	152,834	84,610	30,042	26,680	14,323
NOI利回り（注2）	-2.1%	5.6%	2.4%	6.0%	4.1%	4.8%	3.1%	2.3%	4.9%
償却後利回り（注2）	-5.5%	4.3%	2.4%	5.4%	3.3%	4.0%	2.2%	1.4%	4.0%

注1： テナントの承諾が得られなかったため開示していません。
注2： 帳簿価額ベース
注3： 「コンフォートホテル新山口」は2020年11月30日、「ヒルコート東新宿」及び「日宝本町ビル」は2021年3月26日に譲渡済です。

期末算定価額の概要：2021年4月末時点（1/2）

アセットタイプ	物件名	帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）	差異（百万円）	差異（比率）	積算価格（百万円）	直接還元法収益価格（百万円）	還元利回り	DCF法収益価格（百万円）	割引率	最終還元利回り
オフィス	品川シーサイドパークタワー	20,057	22,570	2,512	12.5%	20,858	22,824	3.9%	22,253	3.6%	4.1%
	川崎テックセンター	23,777	24,500	722	3.0%	17,900	24,800	4.3%	24,300	4.1%	4.5%
	新宿イーストサイドスクエア	9,843	10,750	906	9.2%	9,800	10,900	3.7%	10,550	3.5%	3.9%
	東京フロントテラス	10,717	10,993	276	2.6%	10,592	11,094	3.9%	10,893	3.6%	4.0%
	MIテラス名古屋伏見	8,980	10,300	1,319	14.7%	9,530	10,400	3.9%	10,100	3.7%	4.1%
	オリコ博多駅南ビル	1,736	1,780	43	2.5%	1,610	1,780	4.2%	1,780	3.8%	4.4%
	マイスクエアビル	2,924	3,010	85	2.9%	1,440	3,070	3.6%	2,980	3.4%	3.8%
	広島鯉城通りビル	2,328	2,460	131	5.6%	2,200	2,530	4.6%	2,430	4.4%	4.8%
	BizMiiX淀屋橋	2,038	2,200	161	7.9%	1,160	2,320	4.6%	2,150	4.4%	4.8%
	TCAビル	2,233	2,260	26	1.2%	2,130	2,360	4.1%	2,210	3.9%	4.3%
	小計	**84,637**	**90,824**	**6,186**	**7.3%**	**77,220**	**92,078**	**-**	**89,646**	**-**	**-**
商業施設	渋谷ワールドイーストビル	3,386	4,950	1,563	46.2%	4,290	5,060	3.4%	4,840	3.2%	3.6%
	THINGS青山	2,951	3,260	308	10.5%	3,330	3,330	3.2%	3,230	3.0%	3.4%
	MIキューブ仙台クリスロード	1,380	1,450	69	5.1%	1,120	1,480	4.3%	1,430	4.1%	4.5%
	イオン葛西店	9,496	9,580	83	0.9%	9,850	9,650	5.0%	9,500	4.5%	5.1%
	MEGAドン・キホーテ和泉中央店	3,039	2,580	-459	-15.1%	3,280	2,600	5.0%	2,570	4.8%	5.2%
	カインズモール彦根（底地）	3,675	4,260	584	15.9%	4,530	4,270	4.5%	4,260	4.5%	4.6%
	マックスバリュ高取店（底地）	987	1,040	52	5.3%	1,030	1,070	4.3%	1,040	4.2%	4.4%
	ミ・ナーラ	5,125	3,750	-1,375	-26.8%	6,190	4,040	5.6%	3,630	5.1%	5.6%
	小計	**30,042**	**30,870**	**827**	**2.8%**	**33,620**	**31,500**	**-**	**30,500**	**-**	**-**

注1： 準共有持分を保有する物件に関しては、不動産鑑定評価書に記載されている物件全体の数値に関して、保有する準共有持分割合を乗じて算出した数値を記載しています。

期末算定価額の概要：2021年4月末時点（2/2）

アセットタイプ	物件名	帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）	差異（百万円）	差異（比率）	積算価格（百万円）	直接還元法収益価格（百万円）	還元利回り	DCF法収益価格（百万円）	割引率	最終還元利回り
ホテル	ホテルサンルート新潟	2,175	2,290	114	5.2%	1,230	2,300	5.3%	2,280	5.1%	5.5%
	ダイワロイネットホテル秋田	1,930	2,160	229	11.9%	1,030	2,130	5.4%	2,170	5.2%	5.6%
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,245	1,580	334	26.9%	1,750	1,600	4.4%	1,560	4.2%	4.6%
	スーパーホテル大阪・天王寺	1,249	1,610	360	28.8%	951	1,630	4.1%	1,580	3.9%	4.3%
	スーパーホテルさいたま・大宮	1,078	1,250	171	15.9%	1,200	1,260	4.5%	1,230	4.3%	4.7%
	スーパーホテル京都・烏丸五条	1,017	1,300	282	27.8%	1,170	1,320	4.1%	1,270	3.8%	4.4%
	伊勢シティホテルアネックス	1,903	1,810	-93	-4.9%	451	1,820	5.1%	1,800	4.9%	5.3%
	コンフォートホテル北上	811	826	14	1.8%	603	827	5.2%	826	5.0%	5.4%
	コンフォートホテル長野	645	586	-59	-9.2%	274	586	5.0%	586	4.8%	5.2%
	ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	3,821	4,040	218	5.7%	2,930	4,100	3.8%	4,020	3.6%	4.0%
	スマイルホテル那覇シティリゾート	4,023	3,950	-73	-1.8%	1,920	4,100	5.0%	3,890	4.8%	5.2%
	スマイルホテル博多駅前	3,806	3,610	-196	-5.2%	1,800	3,760	4.3%	3,540	4.1%	4.5%
	スマイルホテル名古屋栄	2,971	2,920	-51	-1.7%	1,770	3,050	4.5%	2,860	4.3%	4.7%
	小計	**26,680**	**27,932**	**1,251**	**4.7%**	**17,079**	**28,483**	**-**	**27,612**	**-**	**-**
その他	六甲アイランドDC	7,831	8,870	1,038	13.3%	8,459	8,912	4.9%	8,819	4.7%	5.1%
	小田原機材管理センター（底地）	2,418	2,570	151	6.3%	2,410	2,560	4.2%	2,570	4.1%	4.3%
	東京衛生学園専門学校	4,072	4,240	167	4.1%	2,460	4,290	5.0%	4,220	4.8%	5.2%
	小計	**14,323**	**15,680**	**1,356**	**9.5%**	**13,329**	**15,762**	**-**	**15,609**	**-**	**-**
ポートフォリオ合計		**155,684**	**165,306**	**9,621**	**6.2%**	**141,248**	**167,823**	**-**	**163,368**	**-**	**-**

注1： 準共有持分を保有する物件に関しては、不動産鑑定評価書に記載されている物件全体の数値に関して、保有する準共有持分割合を乗じて算出した数値を記載しています。

期末算定価額の概要（前期比）：2021年4月末時点（1/2）

アセットタイプ	物件名	期末算定価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り	
		（百万円）	増減	比率		増減		増減		増減
オフィス	品川シーサイドパークタワー	22,570	-	-	3.9%	-	3.6%	-	4.1%	-
	川崎テックセンター	24,500	-	-	4.3%	-	4.1%	-	4.5%	-
	新宿イーストサイドスクエア	10,750	50	0.5%	3.7%	-	3.5%	-	3.9%	-
	東京フロントテラス	10,993	-	-	3.9%	-	3.6%	-	4.0%	-
	MIテラス名古屋伏見	10,300	200	1.9%	3.9%	-	3.7%	-	4.1%	-
	オリコ博多駅南ビル	1,780	-10	-0.6%	4.2%	-	3.8%	-	4.4%	-
	マイスクエアビル	3,010	-	-	3.6%	-	3.4%	-	3.8%	-
	広島鯉城通りビル	2,460	10	0.4%	4.6%	-	4.4%	-	4.8%	-
	BizMiiX淀屋橋	2,200	80	3.6%	4.6%	-	4.4%	-	4.8%	-
	TCAビル	2,260	-	-	4.1%	-	3.9%	-	4.3%	-
	小計	**90,824**	**2,590**	**2.9%**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
商業施設	渋谷ワールドイーストビル	4,950	30	0.6%	3.4%	-	3.2%	-	3.6%	-
	THINGS青山	3,260	20	0.6%	3.2%	-	3.0%	-	3.4%	-
	MIキューブ仙台クリスロード	1,450	-	-	4.3%	-	4.1%	-	4.5%	-
	イオン葛西店	9,580	-	-	5.0%	-	4.5%	-	5.1%	-
	MEGAドン・キホーテ和泉中央店	2,580	-	-	5.0%	-	4.8%	-	5.2%	-
	カインズモール彦根（底地）	4,260	-	-	4.5%	-	4.5%	-	4.6%	-
	マックスバリュ高取店（底地）	1,040	-	-	4.3%	-	4.2%	-	4.4%	-
	ミ・ナーラ	3,750	-250	-6.7%	5.6%	-0.2%	5.1%	-0.5%	5.6%	-0.4%
	小計	**30,870**	**5,100**	**16.5%**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

期末算定価額の概要（前期比）：2021年4月末時点（2/2）

アセットタイプ	物件名	期末算定価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り	
		（百万円）	増減	比率		増減		増減		増減
ホテル	ホテルサンルート新潟	2,290	-	-	5.3%	-	5.1%	-	5.5%	-
	ダイワロイネットホテル秋田	2,160	-30	-1.4%	5.4%	0.1%	5.2%	0.1%	5.6%	0.1%
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,580	10	0.6%	4.4%	-	4.2%	-	4.6%	-
	スーパーホテル大阪・天王寺	1,610	10	0.6%	4.1%	-	3.9%	-	4.3%	-
	スーパーホテルさいたま・大宮	1,250	-	-	4.5%	-	4.3%	-	4.7%	-
	スーパーホテル京都・烏丸五条	1,300	10	0.8%	4.1%	-	3.8%	-	4.4%	-
	伊勢シティホテルアネックス	1,810	-	-	5.1%	-	4.9%	-	5.3%	-
	コンフォートホテル北上	826	-	-	5.2%	-	5.0%	-	5.4%	-
	コンフォートホテル長野	586	-	-	5.0%	-	4.8%	-	5.2%	-
	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	4,040	20	0.5%	3.8%	-	3.6%	-	4.0%	-
	スマイルホテル那覇シティリゾート	3,950	20	0.5%	5.0%	-	4.8%	-	5.2%	-
	スマイルホテル博多駅前	3,610	-	-	4.3%	-	4.1%	-	4.5%	-
	スマイルホテル名古屋栄	2,920	-	-	4.5%	-	4.3%	-	4.7%	-
	小計	**27,932**	**40**	**0.1%**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
その他	六甲アイランドDC	8,870	170	1.9%	4.9%	-0.1%	4.7%	-0.1%	5.1%	-0.1%
	小田原機材管理センター（底地）	2,570	-	-	4.2%	-	4.1%	-	4.3%	-
	東京衛生学園専門学校	4,240	-	-	5.0%	-	4.8%	-	5.2%	-
	小計	**15,680**	**2,740**	**17.5%**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
ポートフォリオ合計		**165,306**	**10,470**	**6.3%**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

有利子負債一覧：2021年4月末時点

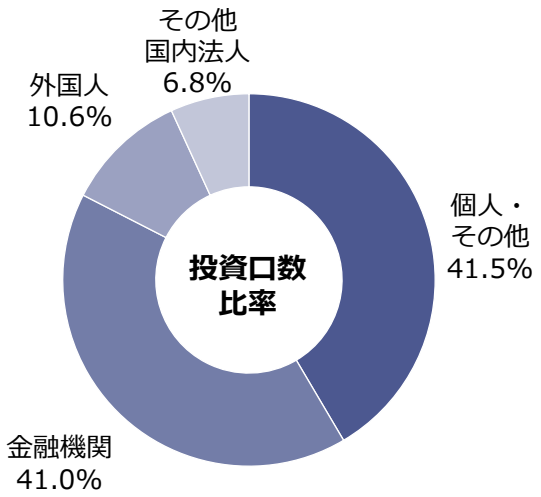
区分	借入先	残高（百万円）	利率	借入日	期間	返済期限	返済方法	摘要
長期	**三井住友銀行/りそな銀行**	8,000	0.75% (注1)	2016年12月16日	10.0年	2026年11月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**三井住友信託銀行**	5,000	0.59% (注1)	2016年12月16日	8.0年	2024年11月29日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**三井住友銀行/福岡銀行/りそな銀行**	10,000	0.50% (注1)	2016年12月16日	7.0年	2023年11月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**日本政策投資銀行**	2,000	0.62%	2016年12月16日	7.0年	2023年11月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**三井住友信託銀行/新生銀行**	7,000	0.37% (注1)	2016年12月16日	6.0年	2022年11月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**みずほ銀行**	10,000	0.37%	2016年12月16日	5.0年	2021年11月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**みずほ信託銀行**	2,000	0.45%	2017年4月28日	7.0年	2024年4月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**三井住友信託銀行/新生銀行**	3,000	0.54% (注1)	2017年10月26日	7.8年	2025年7月31日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**南都銀行**	1,000	0.54% (注1)	2017年10月26日	7.8年	2025年7月31日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**りそな銀行**	1,000	0.71% (注1)	2017年10月26日	9.8年	2027年7月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**三井住友銀行/福岡銀行**	5,000	0.73% (注1)	2017年10月31日	10.0年	2027年10月29日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**新生銀行**	1,000	0.57% (注1)	2018年3月1日	7.9年	2026年1月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**りそな銀行**	500	0.57% (注1)	2018年3月1日	7.9年	2026年1月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**みずほ銀行**	1,000	0.48%	2018年3月1日	5.9年	2024年1月31日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**三井住友銀行**	2,000	0.53% (注1)	2018年5月15日	7.0年	2025年4月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**みずほ銀行**	1,500	0.56%	2018年5月15日	7.0年	2025年4月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**みずほ信託銀行**	1,700	0.62%	2018年8月1日	10.0年	2028年7月31日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**みずほ銀行**	2,500	0.68%	2018年11月1日	8.0年	2026年10月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**三井住友銀行**	3,000	0.57% (注1)	2018年11月1日	7.0年	2025年10月31日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**三井住友信託銀行/新生銀行**	3,500	0.42% (注1)	2018年11月1日	5.0年	2023年10月31日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**三菱UFJ銀行**	1,500	0.32%	2018年11月1日	3.0年	2021年10月29日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**三菱UFJ銀行**	1,500	0.45%	2021年4月30日	3.0年	2024年4月30日	期限一括返済	無担保　無保証
短期	**みずほ銀行**	1,000	0.58% (注2)	2021年1月28日	1.0年	2022年1月28日	期限一括返済	無担保　無保証
短期	**三井住友信託銀行**	2,000	0.34% (注2)	2021年3月1日	1.0年	2022年2月28日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	**第1回無担保投資法人債**	1,000	0.64%	2018年7月26日	10.0年	2028年7月26日	-	無担保　無保証
長期	**第2回無担保投資法人債**	1,000	0.80%	2020年7月13日	10.0年	2030年7月12日	-	無担保　無保証
	合計/平均	**78,700**	**0.53%**		**7.0年**			

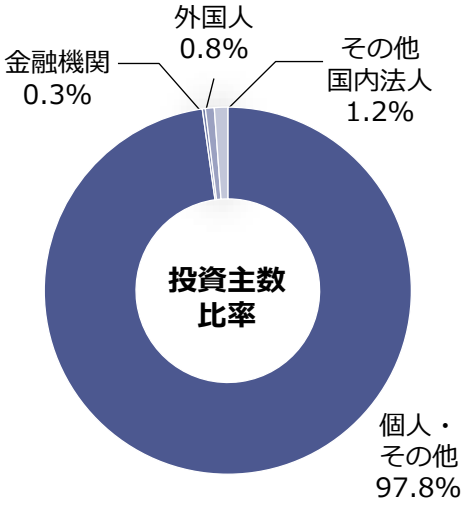
注1：　変動金利での借入ですが、金利スワップ契約の締結により固定化された実質的な金利を記載しています。
注2：　変動金利での借入ですが、2021年4月末時点での金利を基に記載しています。

投資主構成（第10期末時点）

所有者別投資主数・投資口数

	投資口数	比率	前期比 (注)	投資主数	比率	前期比
個人・その他	690,010	41.5%	△2.5%	33,085	97.8%	△0.0%
金融機関	681,781	41.0%	3.7%	90	0.3%	△0.0%
外国人	176,893	10.6%	△0.7%	264	0.8%	0.1%
その他国内法人	113,556	6.8%	△0.5%	398	1.2%	△0.0%
合計	**1,662,240**	**100.0%**	**-**	**33,837**	**100.0%**	**-**





主な投資主一覧

投資主名	投資口数	比率
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	232,748	14.0%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	161,592	9.7%
野村信託銀行株式会社（投信口）	68,384	4.1%
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	29,839	1.8%
株式会社八十二銀行	27,469	1.7%
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	20,000	1.2%
株式会社イデラキャピタルマネジメント	20,000	1.2%
野村證券株式会社	17,653	1.1%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	15,936	1.0%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	14,562	0.9%
合計	**608,183**	**36.6%**

投資主優待制度の概要（ホテル割引）

投資主利益の向上及びホテル業界を支援する制度として投資主優待を実施

優待の概要

対象投資主	2021年4月30日の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された1口以上を保有する全ての投資主 （保有口数の条件はありません）
優待内容	下記対象ホテルの宿泊時に優待料金を適用 ① グリーンズホテルズ ② チョイスホテルズ ③ ホテルウィング インターナショナル
有効期間	2021年7月8日～2022年6月30日

優待対象ホテルの紹介（注）

グリーンズホテルズ（全32店舗）

伊勢シティホテル アネックス

HOTELメリケンポート 神戸元町

チョイスホテルズ（全66店舗）

コンフォートホテル 北上

コンフォートホテル 東京清澄白川

ホテルウィング インターナショナル（全38店舗）

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

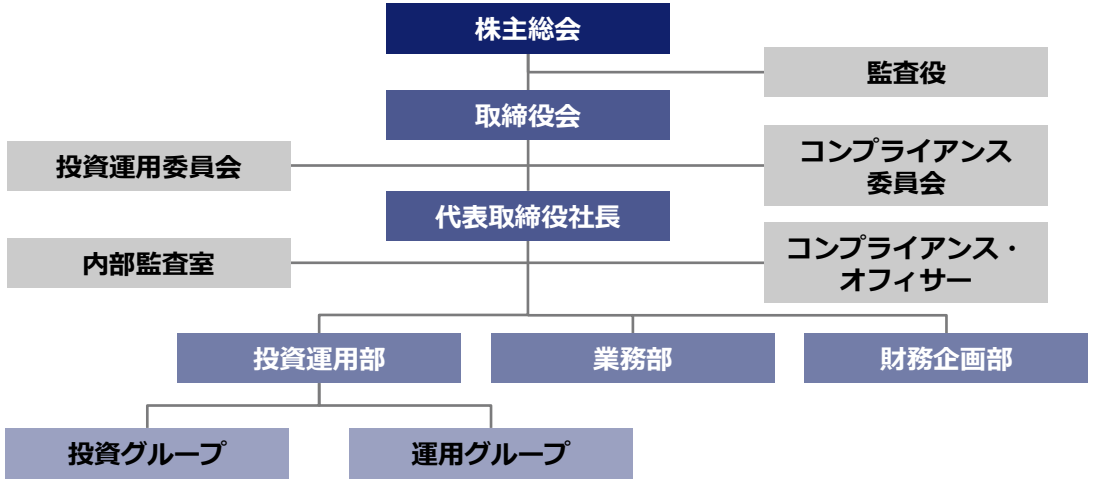
ホテルウィング インターナショナル 苫小牧

注： 店舗数は2021年4月時点の国内店舗の情報に基づき記載しています。

投資法人・資産運用会社の概要（2021年6月15日時点）

本資産運用会社の概要

社名	三井物産・イデラパートナーズ株式会社
本店所在地	東京都千代田区西神田三丁目2番1号
役員等	代表取締役社長 菅沼 通夫 代表取締役副社長CIO 岩崎 浩之 取締役CFO兼業務部長 卓地 伸晃 取締役投資運用部長 長濱 現 取締役（非常勤） 萩野 保 取締役（非常勤） 山田 卓也 監査役（非常勤） 小池 豊
株主	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（50%） 株式会社イデラ キャピタルマネジメント（50%）
資本金	2億円
登録・免許	宅地建物取引業 東京都知事（2） 第98041号 取引一任代理等 国土交通大臣認可第94号 金融商品取引業 関東財務局（金商）第2876号



本投資法人の仕組み

注： スポンサー・サポート契約は、各サポート提供者との間で本投資法人及び本資産運用会社がそれぞれ個別に締結しています。

ディスクレーマー

金額は億円、百万円又は千円未満を切り捨てて表示しています。

パーセントは、小数第2位を四捨五入して表示しています。

本資料には、将来的な業績、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、本投資法人の投資口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。

本投資法人の投資口は、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、投資主が本投資口を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資口の市場価格は、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、本投資口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、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もありません。

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物件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）