



"MIRAI" creates the future of the world



投資法人みらい

2019年10月期（第7期） 2019年5月1日～2019年10月31日

個人投資家向けご説明資料

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>

J-REITの特徴 . . . P2

J-REITの特徴についてご説明します。

投資法人みらいについて . . . P4

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 キャピタルがスポンサーとなって運用する「投資法人みらい」についておよび第7期決算の概要も踏まえてご説明します。

同じ点

証券会社を通じて株式と同じように売買できる

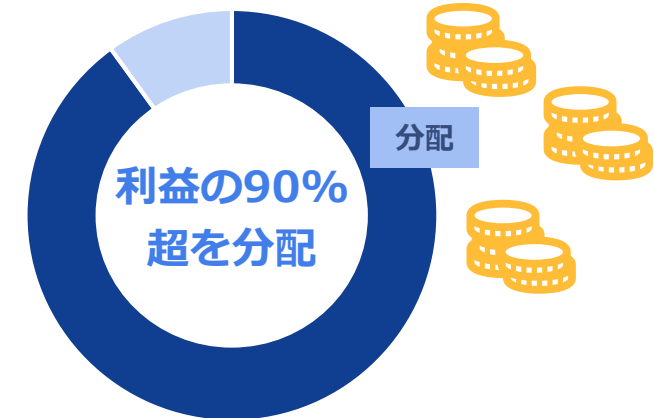


投資法人みらい

証券コード
3476

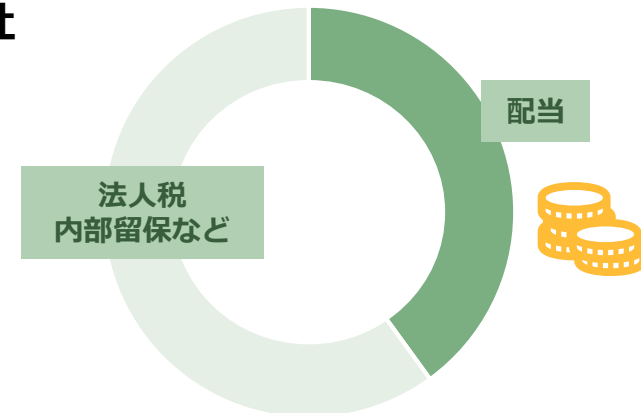
異なる点

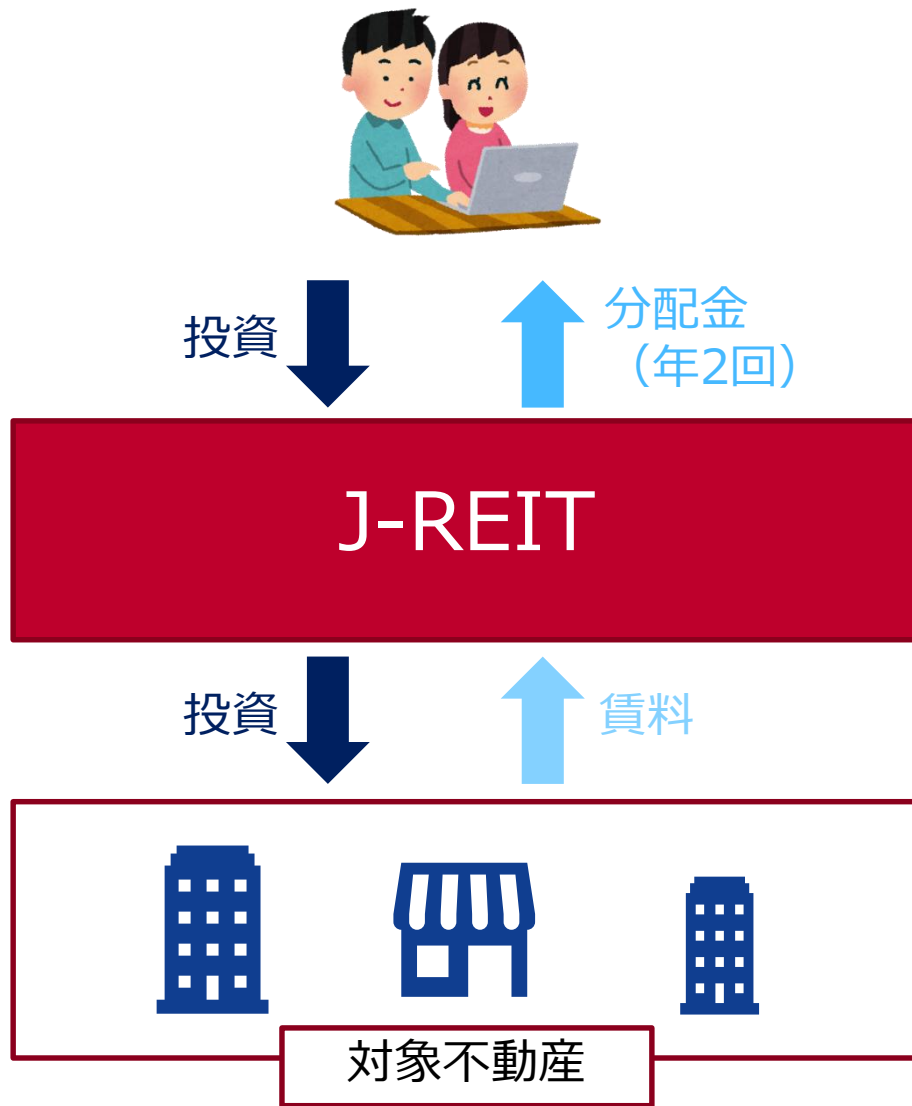
J-REIT



法人税が実質免除

一般事業会社



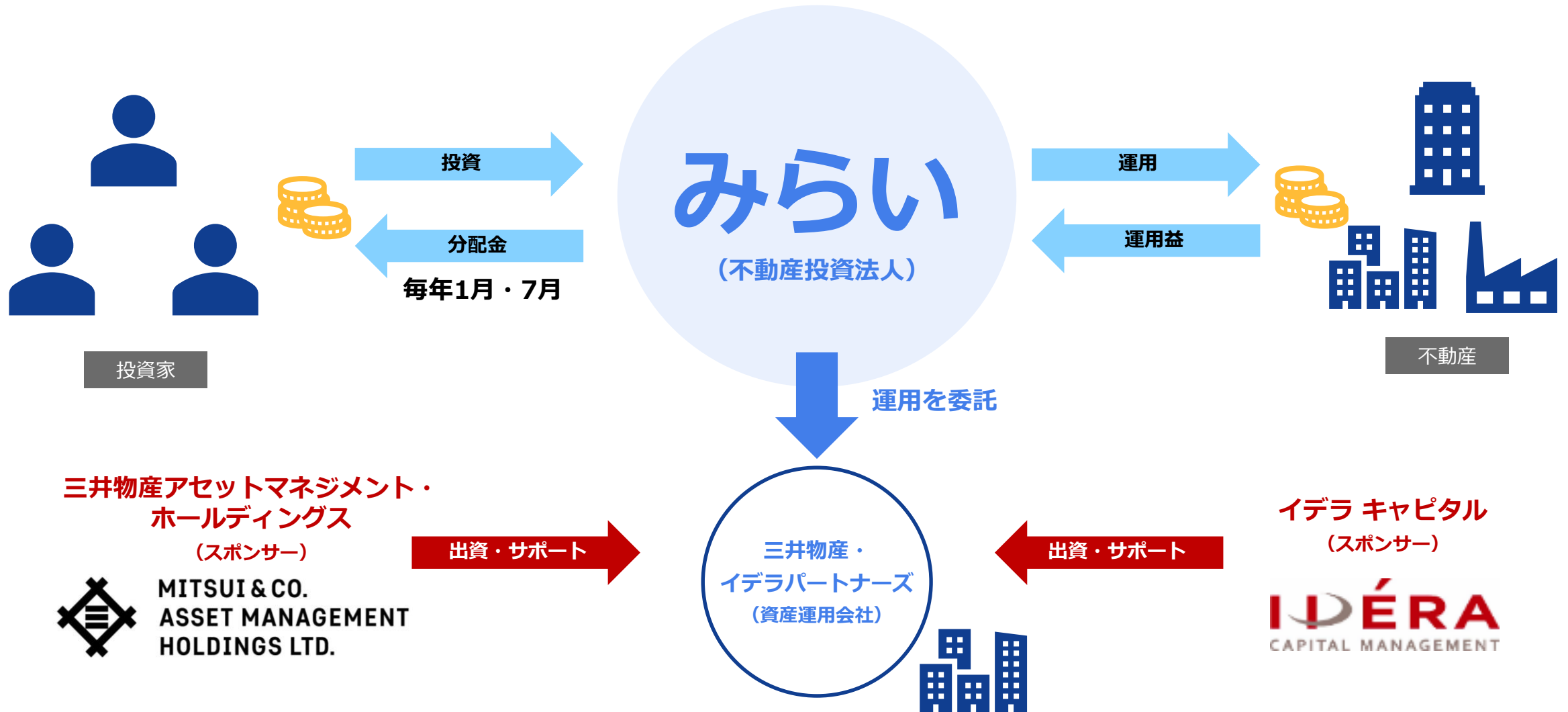


投資のメリット

- ✓ 不動産に分散投資し、賃貸事業に特化しており、**収益が安定**している。
- ✓ 一定の条件（**利益の90%超を分配**する等）を満たせば、実質的に法人税がかからない。
- ✓ 比較的分配金が安定しており、NISA非課税メリットも享受できる。

投資の主なリスク

- ✓ 株式と同様に投資口の価格が日々変動するリスクがある。
- ✓ 大口テナント退去や自然災害などにより、分配金が減少するリスクがある。



①スポンサー

大手総合商社**三井物産グループ**と独立系不動産投資会社**イデラ キャピタル**

②投資戦略

オフィス・商業施設・ホテルなど+**成長性のある不動産**に投資する**総合型REIT**

③財務戦略

三井物産グループの高い信用力を背景とした**強固な財務基盤**

④運用戦略

着実な資産規模の拡大と安定した運用実績

⑤分配金

安定した分配金の実現

2つのメインスポンサーがそれぞれの強みを発揮し、みらいの成長をサポート。

三井物産アセットマネジメント・
ホールディングス



MITSUI & CO.
ASSET MANAGEMENT
HOLDINGS LTD.

- 日本を代表する総合商社三井物産グループのアセットマネジメント事業における中核会社（三井物産100%出資）
- 三井物産グループの多岐にわたる事業領域とネットワークを生かした豊富な知見・実績

イデラ キャピタルマネジメント



- 2001年設立の独立系不動産投資会社
- 日本国内における多数の不動産投資実績
- 物件のバリューアップチームとリーシングチームの協業による「不動産価値創造力」

成長サポート事例



三井物産内の機構改組による不動産×アセットマネジメント事業の連携強化をみらいの成長に繋げる取組みを推進。

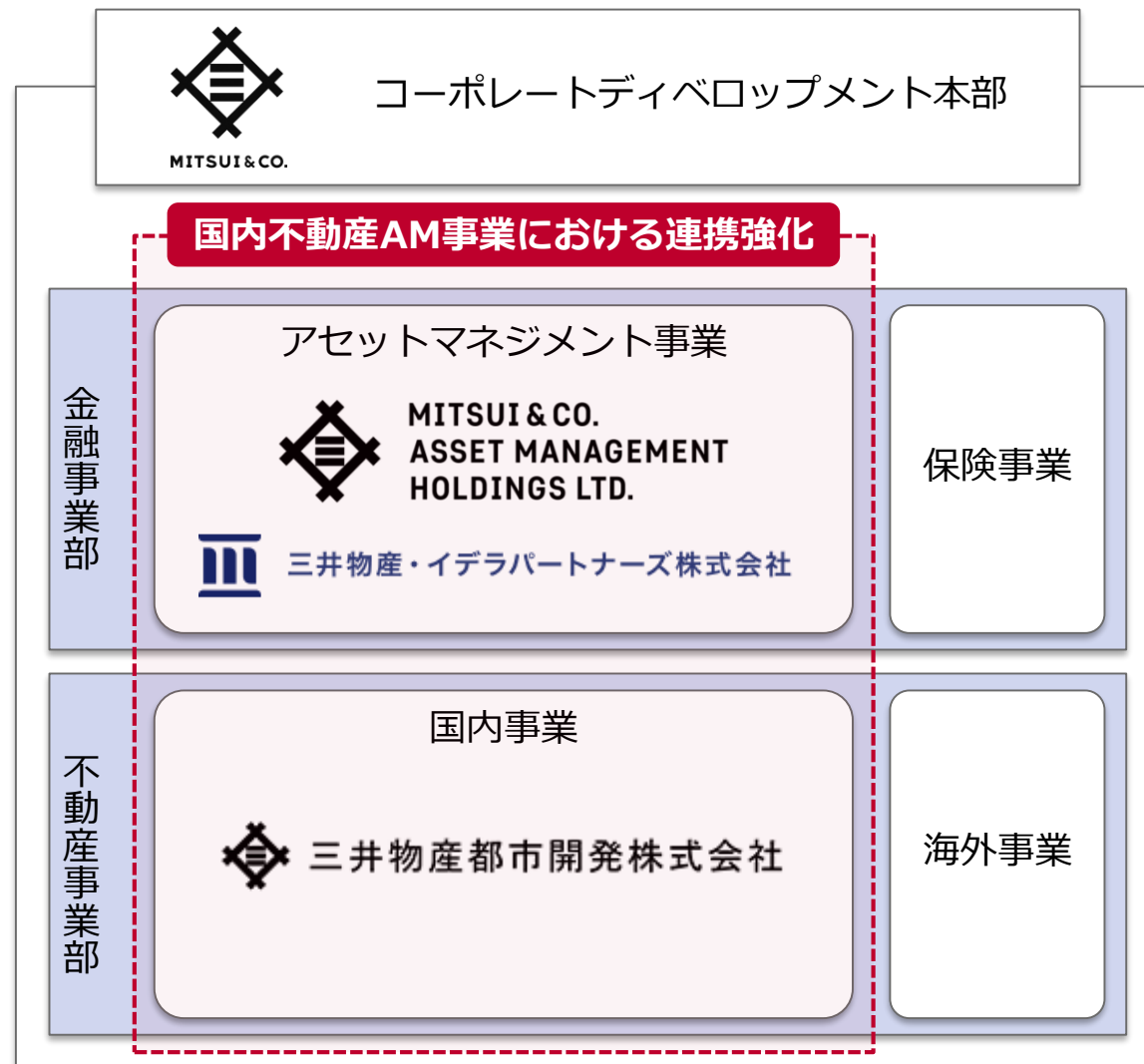
三井物産グループにおける機構改組の概要（2019年4月～）

- 金融、物流関連事業の知見を活かして三井物産の業態進化につながる戦略的案件や新たな事業領域の開拓に取り組むコーポレートディベロップメント本部に不動産事業部が合流
- 不動産×アセットマネジメントの連携強化により、開発利益と運用収益を追求するビジネスモデル／戦略と組織体制を構築、将来の中核事業としての発展に向けて、不動産ビジネスのさらなる収益性向上を目指す

三井物産都市開発との協業

- 不動産×AM事業の連携強化の一環として、三井物産不動産事業部及び国内不動産事業の中核子会社である三井物産都市開発との協業に向けた動きがスタート
- 三井物産都市開発は、西新橋エリアを中心にビル事業を展開しており、霞ヶ関や虎ノ門・新橋エリアでのオフィスビル開発事業や、近年では物流施設の開発事業にも進出

社名	三井物産都市開発株式会社
本店所在地	東京都港区西新橋一丁目13番1号
設立	2000年11月
株主	三井物産株式会社（100%）
資本金	30億円
事業内容	不動産の売買・交換・賃貸借・管理 不動産の賃貸借の仲介及び売買の仲介 不動産の有効活用・開発に関する企画・提案及びコンサルティング業務



「不動産価値創造力」を発揮した物件抛出/テナント誘致の着実な進展。みらいとの協業効果が期待できる新事業にも進出。

「不動産価値創造力」を発揮したサポート実績

- 「不動産価値創造力」を活用したバリューアップ案件を中心とした物件抛出（東京フロントテラス等）
- テナント誘致については、従来から得意としていたオフィスだけでなく、テナント流動性が低い地域密着型の商業施設案件でも能力を発揮し、シングルテナント物件のリスクコントロールに貢献

みらい上場以降のサポート実績 (2019年12月まで)

物件抛出

488 億円 / 14 件

テナント誘致

月額賃料 33 百万円 / 14 件

日本におけるホテルオペレーター事業への参画

- 2019年7月に、日本全国で17件2,048室のホテル運営を行うThe COURT株式会社の全株式を取得しホテルオペレーター事業に参画

今後期待されるみらいとの協業効果

- 新規物件のマーケット調査及び賃貸借条件の妥当性検証へのアドバイス
- 契約交渉における条件比較/バックアップオペレーター候補

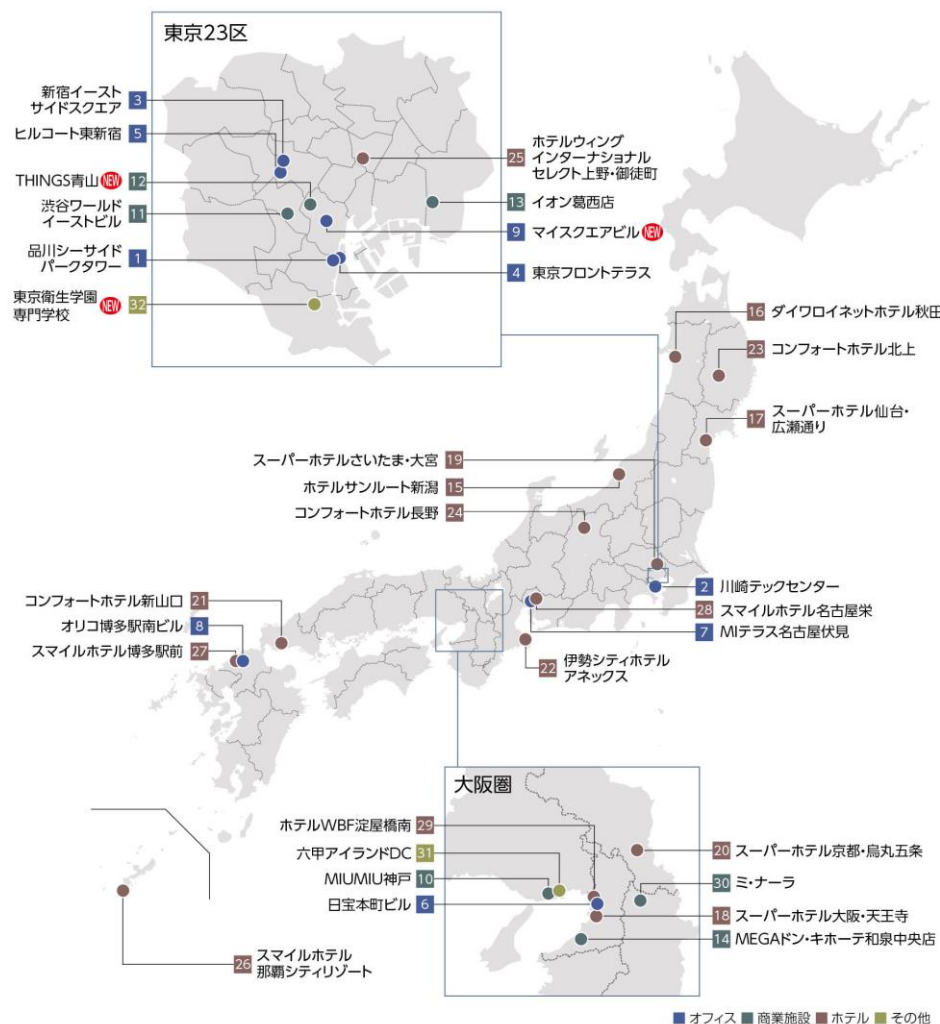


②投資戦略：投資法人みらいの保有物件

9

投資法人みらいは、取得総額1,505億円・32物件を保有する総合型REITです（注）。

■ オフィス ■ 商業施設 ■ ホテル ■ その他



注：2020年1月9日時点。

コアアセットを中核として安定性を確保しつつ、成長性のあるアセットにもチャレンジし持続的な成長を目指します。

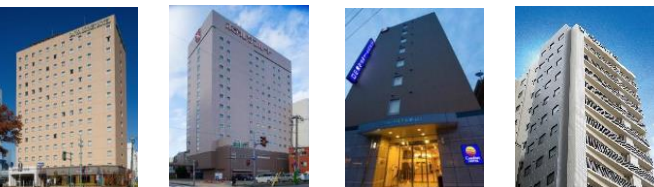
コアアセット

中核 安定的な賃貸収益が期待できる

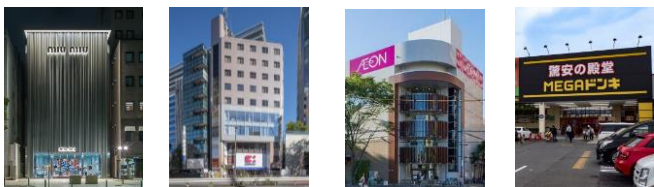
オフィス



ホテル



商業施設



グロースアセット

抑制的に
組入れ **新たな成長が期待できる**

コアプラス

稼働率改善や機能改善などにより収益性の向上を目指す



ミ・ナール
取得価格

4,944 百万円

鑑定NOI利回り

8.9 %

ニュータイプ^(注)

将来的なマーケットの拡大が期待できる



六甲アイランドDC
取得価格

8,650 百万円

鑑定NOI利回り

5.5 %

②投資戦略：新規取得物件一覧（第8期以降）

11

新規取得資産	取得価格合計	鑑定評価額合計	平均NOI利回り	平均償却後NOI利回り
3物件	9,612百万円	10,400百万円	4.5%	4.1%
アセットカテゴリー	コアアセット	コアアセット	ニュータイプアセット	
物件名称	マイスクエアビル	THINGS青山	東京衛生学園専門学校	
物件写真				
アセットタイプ	オフィス	商業施設	教育施設	
所在地	東京都港区	東京都港区	東京都大田区	
取得価格	2,800百万円	2,912百万円	3,900百万円	
不動産鑑定評価額	2,930百万円	3,260百万円	4,210百万円	
鑑定NOI利回り	3.5%	3.7%	5.7%	
償却後NOI利回り	3.2%	3.6%	5.2%	
竣工年月	1987年11月	2006年1月	1986年3月竣工/1992年3月増築/ 2000年7月増築及び用途変更	
取得ルート	本資産運用会社	スポンサー	本資産運用会社	

メガバンク/大手信託銀行を中心とした取引関係構築により健全な財務基盤を維持。

借入条件

平均調達金利（注）

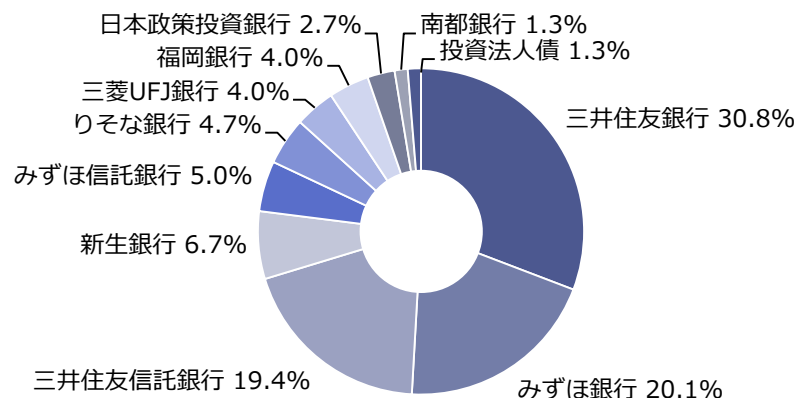
0.53%

残存借入期間（注）

4.8年

全J-REITで
上位クラス

資産調達の分散状況



長期発行体格付

日本格付研究所（JCR）

A+
（ポジティブ）

- 2020年1月のJCRのレビューでのAA-格取得は見送りとなったが、見通しは引き続き「ポジティブ」であり、JCRの格上げの方向性は不変。

※「格付の見通し」は発行体格付付与の後1～2年の間にどの方向に動き得るかを示すもので、今後格上げの方向で見直される可能性が高ければ「ポジティブ」、今後格下げの方向で見直される可能性が高ければ「ネガティブ」、当面変更の可能性が低ければ「安定的」となります。

格付投資情報センター（R&I）

A
（安定的）

- 資産運用会社としての体制に大きな変化はなく、スポンサーサポートの強化と合わせて、JCRの期待する成長軌道への回復は十分可能と判断している。

ポートフォリオ入替え・3度の公募増資による物件取得など戦略的なポートフォリオマネジメントを実行。

物件取得の着眼点（上場～2020年1月までの取得物件）

アセットタイプ：**バランス**→大規模、中規模オフィス、商業施設、ホテルをバランスよく取得

クオリティ：**維持**→引き続き三大都市圏を中心に不動産評価の高い物件を取得

収益性：**向上**→厳しい取得競争環境の中、償却後利回りも既存ポートフォリオと同水準を確保

取得

652億円

1,505億円



上場時
(2017年4月期)

第3回公募増資後
(2020年1月9日時点)

注：譲渡は譲渡価格、それ以外の金額は取得価格ベース。

着実なテナント誘致を積み重ね高い稼働率を維持しながら、契約更改やテナント入替のタイミングで賃料を増額。

稼働率の推移



主要オフィスビルにおける賃料ギャップ（オフィス区画のみ）

物件名	2019年9月末日時点の 平均賃料単価（月坪）	マーケット 水準（注1）	賃料 ギャップ	賃貸可能 面積（注2）
品川シーサイドパークタワー	16,190円	18,500円	▲12.5%	6,138坪
川崎テックセンター	13,060円	15,500円	▲15.7%	6,820坪
新宿イーストサイドスクエア	23,550円	27,500円	▲14.4%	1,679坪
東京フロントテラス	17,180円	20,000円	▲14.1%	2,932坪
MIテラス名古屋伏見	12,520円	14,000円	▲10.6%	3,516坪
合計/平均			▲13.7%	21,086坪

注1：シービーアールイー株式会社が査定した2019年9月末日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2：本投資法人が保有する資産が共有持分又は準共有持分の場合は持分割合により算出した数値を記載しています。

増額改定・テナント入替による賃料引き上げ

品川シーサイドパークタワー



大規模テナントにおける着実な増額改定実績

2019年8月
大手リゾート企業
(1,377㎡)^(注2)

4.4%増額改定

2019年11月
大手IT企業
(4,237㎡)^(注2)

7.3%増額改定

渋谷ワールドイーストビル



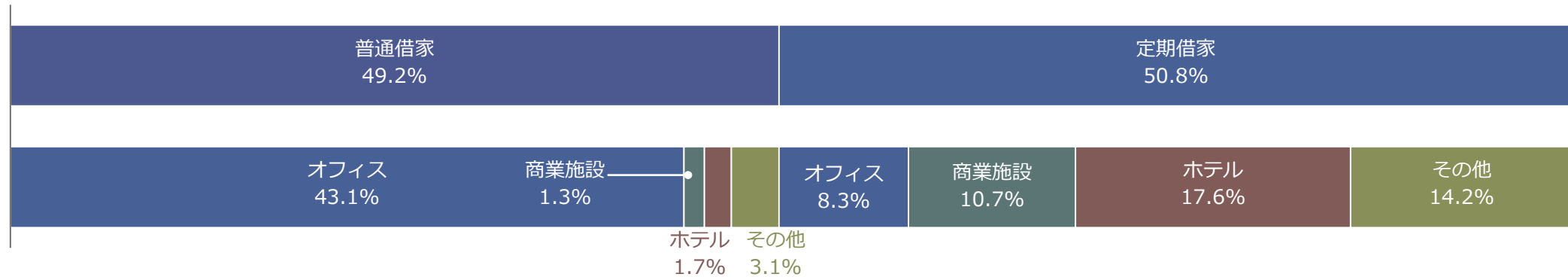
大幅な賃料増額を伴うテナント入替えを実施

2019年4月～10月
テナント入替え及び増額改定により

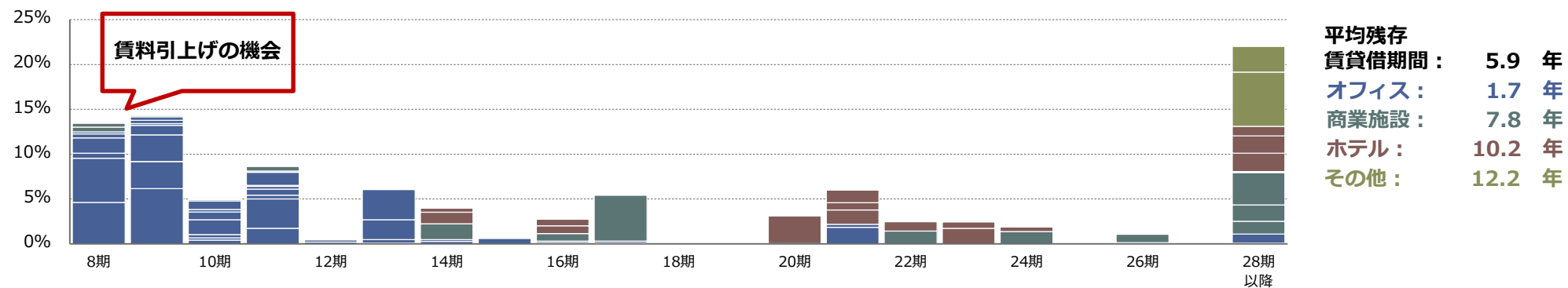
賃料単価**20.3%**増額

本投資法人の特長を活かした多様なアセットタイプ取得による外部成長を通じて、賃貸借契約の分散は着実に進展。

賃貸借契約形態の比率（注）（賃料ベース）



賃貸借契約期限の分散状況（注）（賃料ベース）



注：原則として2019年9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（「東京衛生学園専門学校」については取得日時）に基づいて算出しており、平均残存賃貸借期間は2019年12月10日を基準日として算出しています。

ESG（環境・社会・企業統治）強化とテナント満足度の向上に繋がる社会貢献/バリューアップ投資を実施。

具体的な事例

地域社会に向けた取り組み・貢献

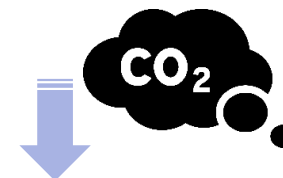
- シーフォートテラス（夏祭り）
（東京フロントテラス）
- 羽田空港機能強化に関する住民説明会
（品川シーサイドパークタワー）
- 児童福祉法に基づく放課後等デイサービスの提供（ミ・ナラ）



補助金を活用した環境対応工事

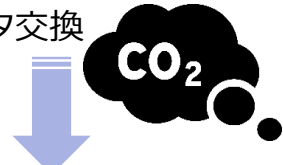
川崎テックセンター（補助金認可取得）

工事内容： 空調台数制御装置の高効率化改修
補助金名： 2019年度二酸化炭素排出抑制対策
事業費等補助金
交付金額： 13百万円



品川シーサイドパークタワー（補助金認可取得）

工事内容： 空調設備ベアリング等及びインバータ交換
補助金名： 2019年度二酸化炭素排出抑制対策
事業費等補助金
交付金額： 10百万円



伊勢シティホテルアネックス（補助金認可取得）

工事内容： 平成31年度電力需要の低減に資する
設備投資支援事業費補助金
補助金名： バックヤード照明LED化工事
交付金額： 1百万円



運用トピックス

オペレーターとの連携強化を通じた改善策



ファミリー/カップル/インバウンド需要の取り込みを狙い、ベッドの増設工事を実施

スマイルホテル
那覇シティリゾート：
スリーベッドルームを新設
稼働率の低いスイートルームをツ
インルームに転換
(2020年6月予定)



スマイルホテル名古屋栄：
ダブルルームから
ツインルームへの転換（実施済）

スポンサーのホテルオペレーター事業参画

8ページにも記載の通り、2019年7月にイデラ キャピタルがThe COURTの全株式を取得し、日本におけるホテルオペレーター事業に参画

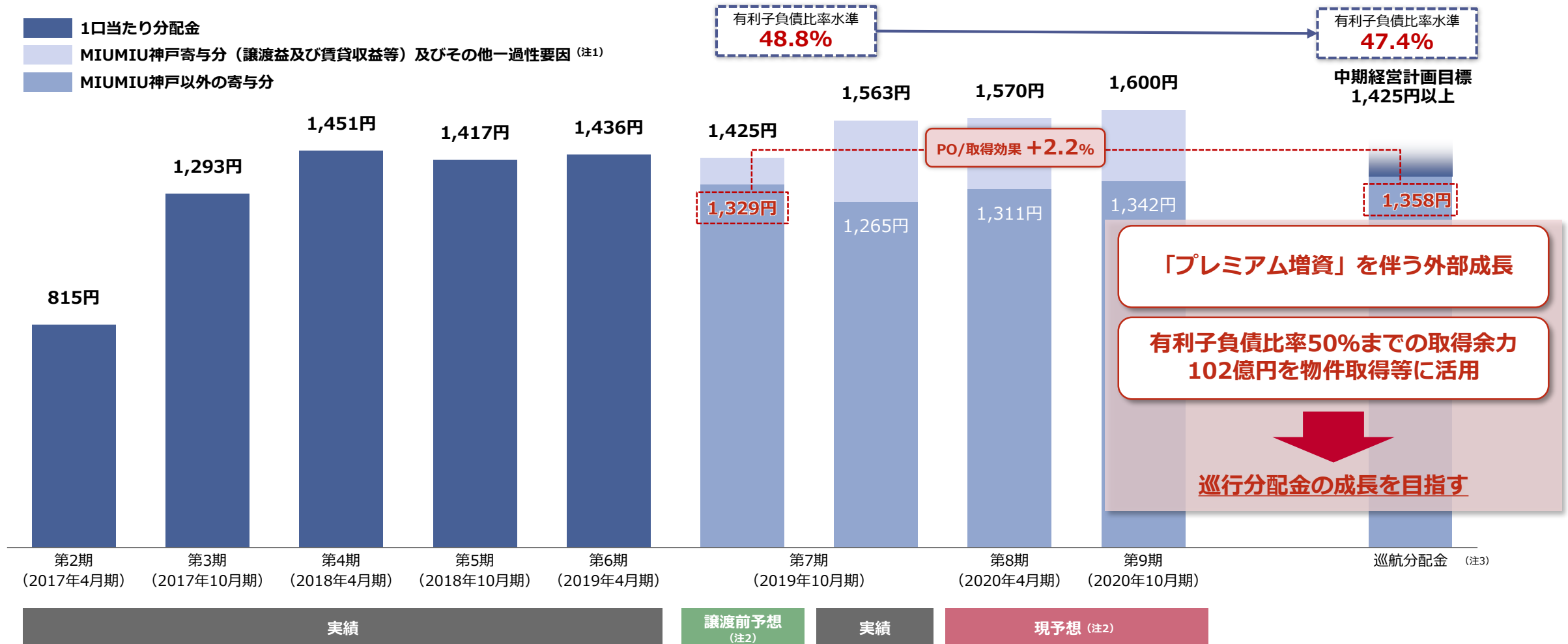
イデラグループでは北海道トマムリゾートを含む6,900室のホテルAM事業を手掛けており、**将来的な本投資法人のホテルポートフォリオの安定的な運営/バリューアップへのサポート機能を期待**



⑤分配金：1口当たり分配金の推移

18

売却益により第9期までの分配金水準を引き上げ。「プレミアム増資」を伴う外部成長を軸に巡航分配金の成長を目指す。



注1：当該期におけるMIUMIU神戸の賃貸事業収益、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：譲渡前予想は2019年6月14付「2019年4月期 決算短信（REIT）」、現予想は2019年12月10日付「2019年10月期 決算短信（REIT）」で公表したものです。

注3：MIUMIU神戸以外の寄与分に係る巡航分配金は一定条件の下に算出した2019年12月10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。

1口当たり分配金水準の維持向上、リスクプレミアムの縮小を軸に各種定量項目の改善を図ります。

1口当たり
分配金

1,425円以上

拡張版中期経営計画

(目標時期：2020年末)

Repower 2020-ER

リスクプレミアムの
縮小
(分配金利回り)

REIT平均と同水準

※REIT平均**4.0%** (注)

上位3物件比率

40%未満

資産規模

2,000億円以上

償却後利回り

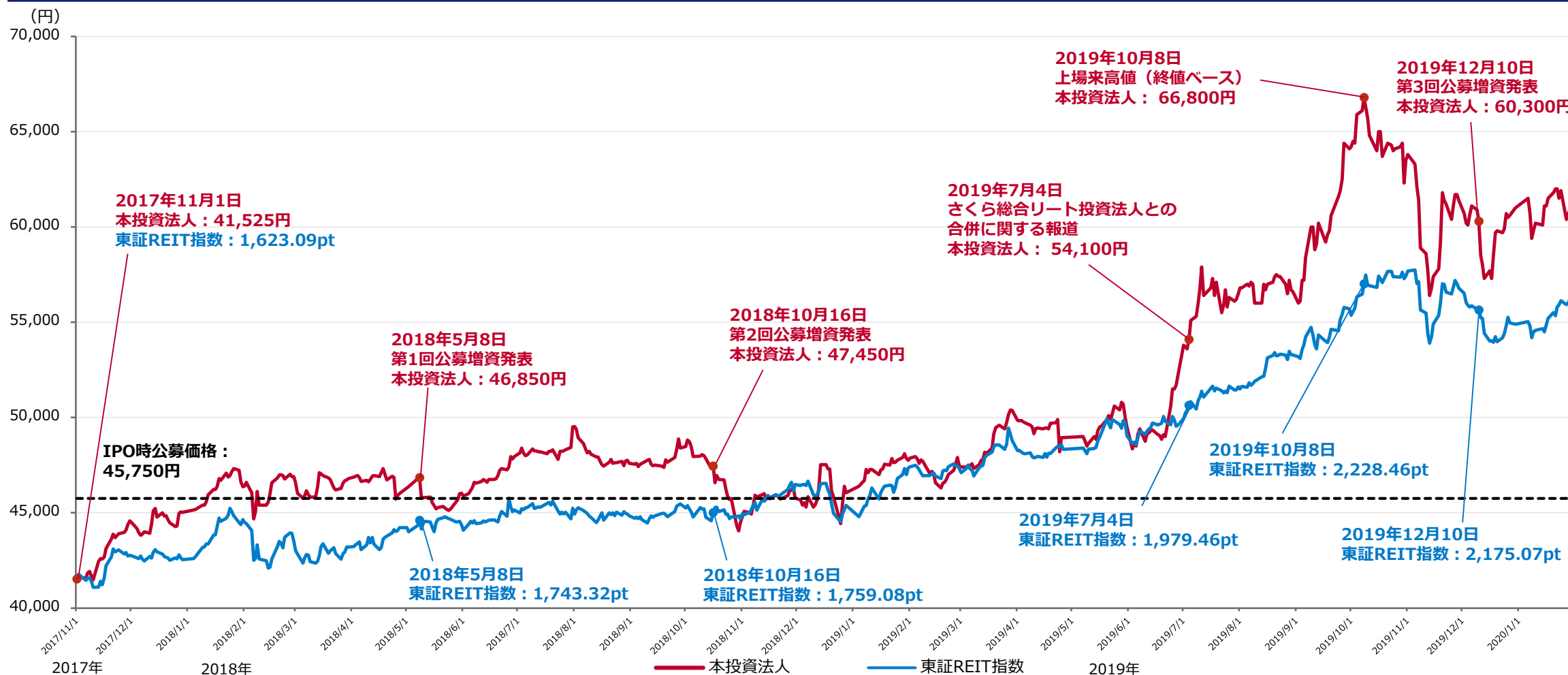
4.0%以上

借入比率

45%以下

足元の好調なマーケット環境に加え積極的な取組みが評価され、2019年10月に上場来高値を更新しています。

投資口価格の推移



注： 2020年1月末時点。本投資法人は2019年4月末日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の発行価格183,000円をベースに相対値を算出したものです。

分かりやすく、親しみのあるコンテンツ充実を目指して動画等の新しい取組を展開しています。

ネット動画配信 (YouTube)

第6期決算説明



決算サマリー漫画



個人投資家向けIRイベントへの出展

野村IR資産運用フェア2019



保有物件VR

ミ・ナラー



本投資法人は2019年8月5日付「投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」で公表した2019年11月1日を効力発生日とする本投資法人とさくら総合リート投資法人の合併について、（以下「本合併といいます。」）本合併の効力発生の前提条件が成就していないことから、本合併に係る2019年8月5日付合併契約は予定されていた本合併の効力発生日である2019年11月1日の到来をもって終了しました。

2019年8月30日付開催 さくら総合リート投資法人第3回投資主総会

第1号議案：投資法人みらいとの吸収合併契約の承認の件
定足数が満たされなかったため上程されませんでした。

第2号議案：投資法人みらいとの合併の効力発生を条件とする
さくら不動産投資顧問株式会社との資産運用委託契約解約の件
上記第1号議案の可決を条件とする議案であるところ、第1号議案が定足数を満たさなかったことにより、廃案となりました。

第3号議案：規約一部変更の件（投資主提案）
定足数が満たされなかったため上程されませんでした。

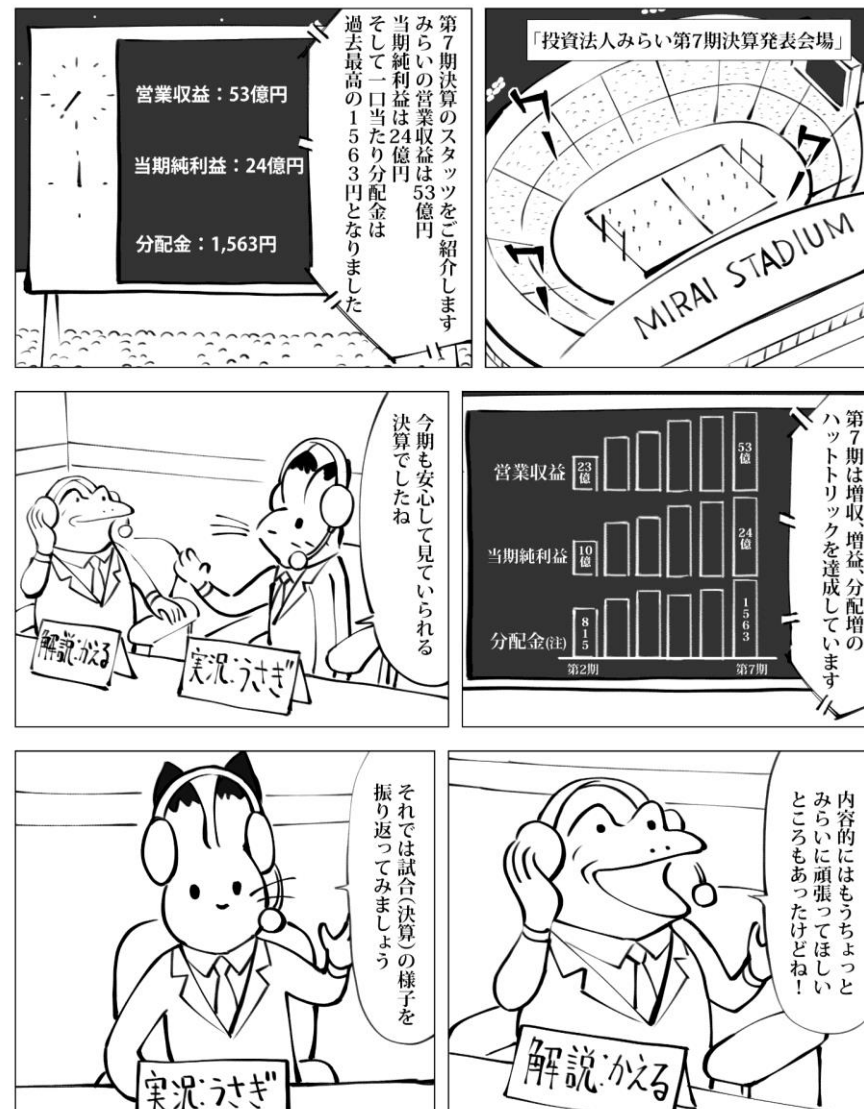
同日に開催されたライオンパートナーズ合同会社による投資主総会での決議に対して、さくら総合リート投資法人の投資主であるギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッドが決議取消しの訴えを提起（未決）。

みらいとしての方針：

引き続き成長戦略のひとつとしてM&A（合併）は検討。
（原則として敵対的買収には取り組まない）
総合型の強みを活かしてアセットタイプに縛られない
様々な検討が可能。



投資法人みらい W杯2019



(注)2019年5月1日を効力発生日として投資口の分割(4分割)を行っており、比較の観点から、分割を考慮した数値にて表記しています。

補足資料 第7期決算・業績予想等

1口当たり分配金は売却益の寄与により前期比+127円の増配。ホテルの収入減少をオフィス・商業施設の内部成長でカバー。

		前期実績 (A) (第6期)	今期実績 (B)	差異 (B) - (A)
営業収益	百万円	4,959	5,340	380
賃貸事業収入	百万円	4,023	4,070	47
オフィス	百万円	2,048	2,100	52
商業施設	百万円	864	891	26
ホテル	百万円	850	818	△31
インダストリアル	百万円	260	260	-
その他収入	百万円	935	904	△30
不動産等売却益	百万円	-	364	364
賃貸事業費用	百万円	1,446	1,547	101
NOI	百万円	3,513	3,428	△84
減価償却費	百万円	553	563	10
一般管理費	百万円	428	512	83
営業外費用	百万円	261	243	△18
当期純利益	百万円	2,271	2,472	201
1口当たり分配金 (DPU) (注1)	円	1,436	1,563	127
資本的支出	百万円	462	258	△204
NCF	百万円	3,050	3,169	119
1口当たりFFO (注1)	円	1,786	1,689	△97
ペイアウトレシオ	%	80.4	92.5	12.1
期末物件数		29	29	-
期末稼働率	%	99.6	100.0	0.4
期末算定価額	百万円	153,692	153,396	△295
含み益率	%	4.6	6.0	1.4
有利子負債総額	百万円	74,700	74,700	-
LTV (注2)	%	49.0	48.8	△0.2
発行済投資口数	口	395,410	1,581,640	1,186,230
BPS (注1) (注3)	円	43,672	43,672	-
1口当たりNAV (注1) (注3)	円	47,920	49,190	1,270

決算実績のポイント

概況

■ 1口当たり分配金（分割後の比較） +127円

オフィス

■ 川崎テックセンター FR解消 +27百万円
 ■ 新宿イーストサイド 段階賃料の上昇 +11百万円
 ■ ヒルコート東新宿 FR解消 +12百万円

商業施設

■ 渋谷ワールドイースト テナント入替 +23百万円
 ■ ドンキ和泉中央 FR解消 +45百万円
 ■ MIUMIU神戸 持分売却 △32百万円

ホテル

■ サンルート新潟 変動賃料の減少（年1回） △9百万円
 ■ スマイルホテル3物件 ADR/稼働実績の低下 △22百万円

	前期実績 (A)	今期実績 (B)	差異 (B) - (A)
賃貸事業費用	1,446	1,547	101
外注委託費	332	336	3
水道光熱費	453	517	63
公租公課	337	400	62
修繕費	66	36	△30
その他	255	256	1

注1： 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。第6期実績については、比較の観点から分割後の数字を記載しています。

注2： LTV = 有利子負債総額 ÷ 総資産。以下同じです。

注3： BPS = 出資総額 ÷ 発行済投資口数。NAV = 出資総額 ÷ 含み損益。以下同じです。

公募増資を伴う物件取得及び売却益の計上により、第9期（2020年10月期）までの1口当たり予想分配金は過去最高水準を計画。

		第7期（19/10） 実績（A）	第8期（20/4） 予想 ^{（注）} （B）	差異 （B）－（A）	第9期（20/10） 予想 ^{（注）} （C）	差異 （C）－（B）
営業収益	百万円	5,340	5,484	144	5,661	177
賃料事業収入	百万円	4,070	4,244	173	4,316	71
オフィス	百万円	2,100	2,175	74	2,231	55
商業施設	百万円	891	879	△11	857	△21
ホテル	百万円	818	852	34	843	△8
インダストリアル/教育施設	百万円	260	337	76	383	46
その他収入	百万円	904	820	△83	861	40
不動産売却益	百万円	364	418	54	484	65
賃貸事業費用	百万円	1,547	1,497	△49	1,612	114
NOI	百万円	3,428	3,567	139	3,565	△2
減価償却費	百万円	563	586	23	606	19
一般管理費	百万円	512	518	6	539	21
営業外費用	百万円	243	270	27	242	△28
当期純利益	百万円	2,472	2,609	137	2,660	50
1口当たり分配金（DPU）	円	1,563	1,570	7	1,600	30
資本的支出	百万円	258	696	437	687	△8
NCF	百万円	3,169	2,871	△298	2,877	6
1口当たりFFO	円	1,689	1,671	△18	1,674	3
ペイアウトレシオ	%	92.5	94.0	1.4	95.6	1.6
期末物件数		29	32	3	31	△1
期末稼働率	%	100.0	100.0	-	99.7	△0.3
有利子負債総額	百万円	74,700	74,700	-	74,700	-
LTV	%	48.8	47.4	△1.4	47.5	0.0
発行済投資口数	口	1,581,640	1,662,240	80,600	1,662,240	-

業績予想のポイント

第8期（20/04）

オフィス

■ マイスクエアビル	新規取得	+39百万円
■ 川崎/新宿ES	新規入居/FR解消	+41百万円

商業施設

■ THINGS青山	新規取得	+38百万円
■ MIUMIU神戸	持分売却	△60百万円

ホテル

■ スマイルホテル/新潟	季節変動等	+33百万円
--------------	-------	--------

第9期（20/10）

オフィス

■ マイスクエアビル	通期稼働	+16百万円
■ 品川/新宿ES	テナント入替/FR解消	+47百万円
■ 川崎テックセンター	テナント入替/FR発生	△19百万円

商業施設

■ THINGS青山	通期稼働	+23百万円
■ MIUMIU神戸	持分売却	△49百万円

	第7期 実績	第8期 予想	差異	第9期 予想	差異
賃貸事業費用	1,547	1,497	△49	1,612	114
外注委託費	336	340	4	340	△0
水道光熱費	517	444	△73	514	70
公租公課	400	386	△13	402	16
修繕費	36	86	49	68	△17
その他	256	240	△16	285	45

ポートフォリオ一覧（2020年1月9日時点）

27

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	13.5%	4.3%	3.5%	100.0%
			川崎テックセンター	神奈川県川崎市	2016年12月	23,182	15.4%	5.1%	4.3%	97.5%
			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	6.6%	3.9%	3.1%	94.9%
			東京フロントテラス	東京都品川区	2017年10月	10,592	7.0%	3.9%	3.6%	100.0%
		中規模	ヒルコート東新宿	東京都新宿区	2016年12月	3,900	2.6%	4.1%	3.7%	100.0%
			日宝本町ビル	大阪府大阪市	2018年2月	1,465	1.0%	5.2%	4.4%	96.0%
			MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋	2018年6月	8,886	5.9%	4.6%	4.1%	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 New	東京都港区	2019年12月	2,800	1.9%	3.5%	3.2%	100.0%
		小計				82,793	55.0%	4.5%	3.8%	98.8%
	商業施設	都市型	MIUMIU神戸	兵庫県神戸市	(注3)	2,546	1.7%	4.7%	4.6%	100.0%
			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%	5.5%	5.2%	100.0%
			THINGS青山 New	東京都港区	2020年1月	2,912	1.9%	3.7%	3.6%	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	6.3%	5.3%	4.7%	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	2.0%	4.5%	3.8%	100.0%
		小計				21,078	14.0%	4.9%	4.5%	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%	6.7%	4.7%	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	1.4%	5.8%	4.0%	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	0.9%	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%	4.1%	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%
			コンフォートホテル新山口	山口県山口市	2016年12月	902	0.6%	5.7%	4.0%	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%	4.7%	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%	4.3%	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	2.5%	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	2.7%	6.1%	5.7%	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%	4.6%	4.1%	100.0%
			スマイルホテル名古屋栄	愛知県名古屋	2018年11月	2,950	2.0%	4.9%	4.4%	100.0%
			ホテルWBF淀屋橋南	大阪府大阪市	2018年11月	1,750	1.2%	4.6%	4.0%	100.0%
			小計			29,165	19.4%	5.3%	4.4%	100.0%
グロース	商業施設	地域密着型	ミ・ナアラ	奈良県奈良市	2017年10月	4,944	3.3%	8.9%	6.8%	100.0%
	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	8,650	5.7%	5.5%	4.2%	100.0%
	教育施設		東京衛生学園専門学校 New	東京都大田区	2020年1月	3,900	2.6%	5.7%	5.2%	100.0%
ポートフォリオ合計						150,530	100.0%	4.9%	4.2%	99.6%

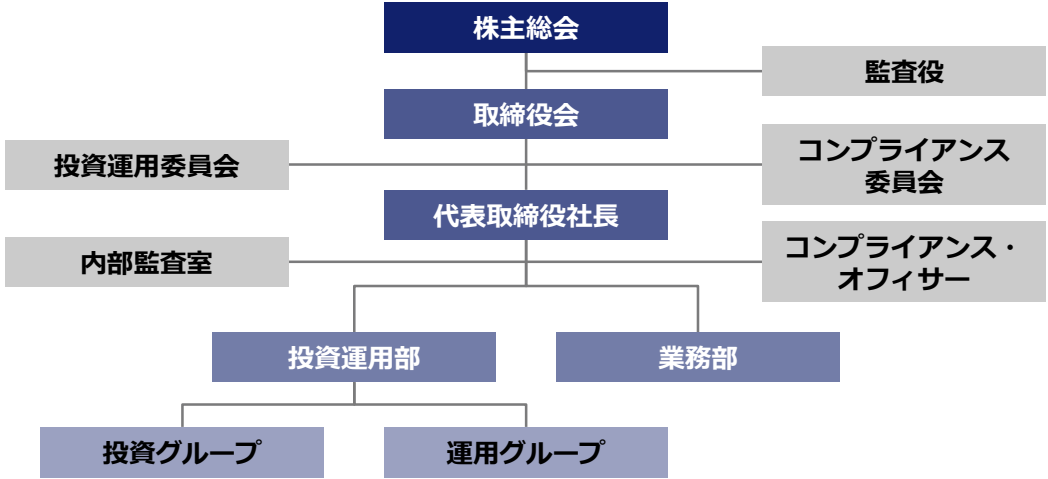
注1：「鑑定NOI」を取得価格で除して算出した数値を、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定NOIはDCF法における初年度（初年度に特殊要因がある場合等には2年目又は3年目）のNOIです。但し、本投資法人が準共有持分を取得及び譲渡する信託受益権に係る信託不動産については、当該信託不動産に係る「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

注3：2016年12月16日に土地、2017年11月9日に建物を取得しています。

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 代表取締役副社長CIO 取締役CFO兼業務部長 取締役投資運用部長	菅沼 通夫 岩崎 浩之 卓地 伸晃 長濱 現	取締役（非常勤） 取締役（非常勤） 監査役（非常勤）	萩野 保 山田 卓也 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（1） 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。

金額は億円、百万円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、将来的な業績予想、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等に関する記述は、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、また、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、お客様ご自身の判断と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及び資産運用会社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、本投資法人及び資産運用会社は本資料の内容（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）