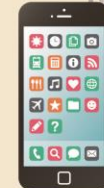


投資法人みらい

第6期 決算説明会資料 2018年11月1日～2019年4月30日

～794	～1868	1868～1926	1926～1989	1989～2019	2019
奈良時代	江戸時代	明治時代 ～ 大正時代	昭和時代	平成時代	令和時代
710年 奈良(平城京)に都が移る 729年 長屋王の変 	1673年 三井高利(三井家開祖)が越後屋を創業 1876年 旧三井物産が創業 	1945年 財閥解体が実施 	1959年 現在の三井物産が誕生 2001年 イデラ キャピタルマネジメントが創業(注1) 2016年 投資法人みらい、15物件、資産規模1,007億円で上場 2017年 三井物産・イデラパートナーズ誕生 2018年 11月 MIUMIU神戸(建物)取得 10月 東京フロントテラス、ミ・ナール取得 6月 中期経営計画を策定 	2018年 1月 投資口価格が上場時の公募価格を初めて上回る 2月 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取得 3月 日宝本町ビル取得、品川シーサイドパークタワー(部売却) 4月 投資口価格が上場時の公募価格を初めて上回る 5月 上場後初となる公募増資を実施 6月 ホテルウイングインターナショナルセレクト上野・御徒町取得 7月 本投資法人初の投資法人債を発行 8月 M-テラス名古屋伏見取得 9月 オリコ博多駅南ビル取得 10月 本投資法人初の投資法人債を発行 11月 M-テラス名古屋伏見取得 12月 ホテルWBF淀屋橋南取得 2019年 1月 中期経営計画を前倒し達成 2月 新たに拡張版中期経営計画を発表 3月 2期連続で公募増資を実施 4月 六甲アイランドDC、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、ホテルWBF淀屋橋南取得 5月 上場後初となる公募増資を実施 6月 ホテルウイングインターナショナルセレクト上野・御徒町取得 7月 本投資法人初の投資法人債を発行 8月 M-テラス名古屋伏見取得 9月 オリコ博多駅南ビル取得 10月 本投資法人初の投資法人債を発行 11月 M-テラス名古屋伏見取得 12月 ホテルWBF淀屋橋南取得 2019年 1月 JCR格付見通しがA+(ポジティブ)に変更 5月 上場来高値を更新。さらなる成長へ... 投資口分割を実施(4分割) 	令和 

(注1) イデラ キャピタルマネジメントの前身であるエムケーキャピタルマネジメントが創業。

(注2) 本年表に掲載された内容は、資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズ株式会社の調査に基づくものであり、過去の歴史的事実等について掲載された内容の正確性を保証するものではありません。

Section1. 第6期決算・業績予想	・ ・ ・ ・ ・	P2
Section2. 拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」	・ ・ ・ ・ ・	P14
Section3. 第6期の運用トピックス	・ ・ ・ ・ ・	P19
Section4. 財務・IR・ESGの取組み	・ ・ ・ ・ ・	P27
Appendix 1. 基本情報	・ ・ ・ ・ ・	P34
Appendix 2. ポートフォリオ概要	・ ・ ・ ・ ・	P40
Appendix 3. 決算詳細	・ ・ ・ ・ ・	P51

Section1. 第6期決算・業績予想

中期経営計画の実行を通じて質の高い外部成長を実現。リスク分散が進んだ安定性の高いポートフォリオに成長。

	第2期末 (17/04)	第5期末 (18/10)	第6期末 (19/04)
1口当たり分配金 (DPU) (注1)	815円	1,417円	1,436円
1口当たりNAV(注1)(注2)	45,640円	47,000円	47,920円
期中平均投資口価格 (終値ベース) (注1)(注2)	41,740円	47,250円	47,400円
投資比率 (取得価格ベース)	商業施設 21.8% ホテル 9.7% コア 100.0% オフィス 68.6%	商業施設 22.0% ホテル 13.4% コア 96.0% オフィス 64.6%	その他 6.0% 商業施設 18.8% ホテル 20.1% コア 90.6% オフィス 55.1%
上位3物件比率 (取得価格ベース)	64.7%	43.6%	37.3%
テナント数	97社	231社	237社
資産規模 (物件数/AUM) (取得価格ベース)	1,007億円 15物件	1,239億円 24物件	1,450億円 29物件
主な取得物件	  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	  MIテラス名古屋伏見 ホテルウィングインターナショナル セレクト上野・御徒町	  六甲アイランドDC スマイルホテル那覇 シティリゾート

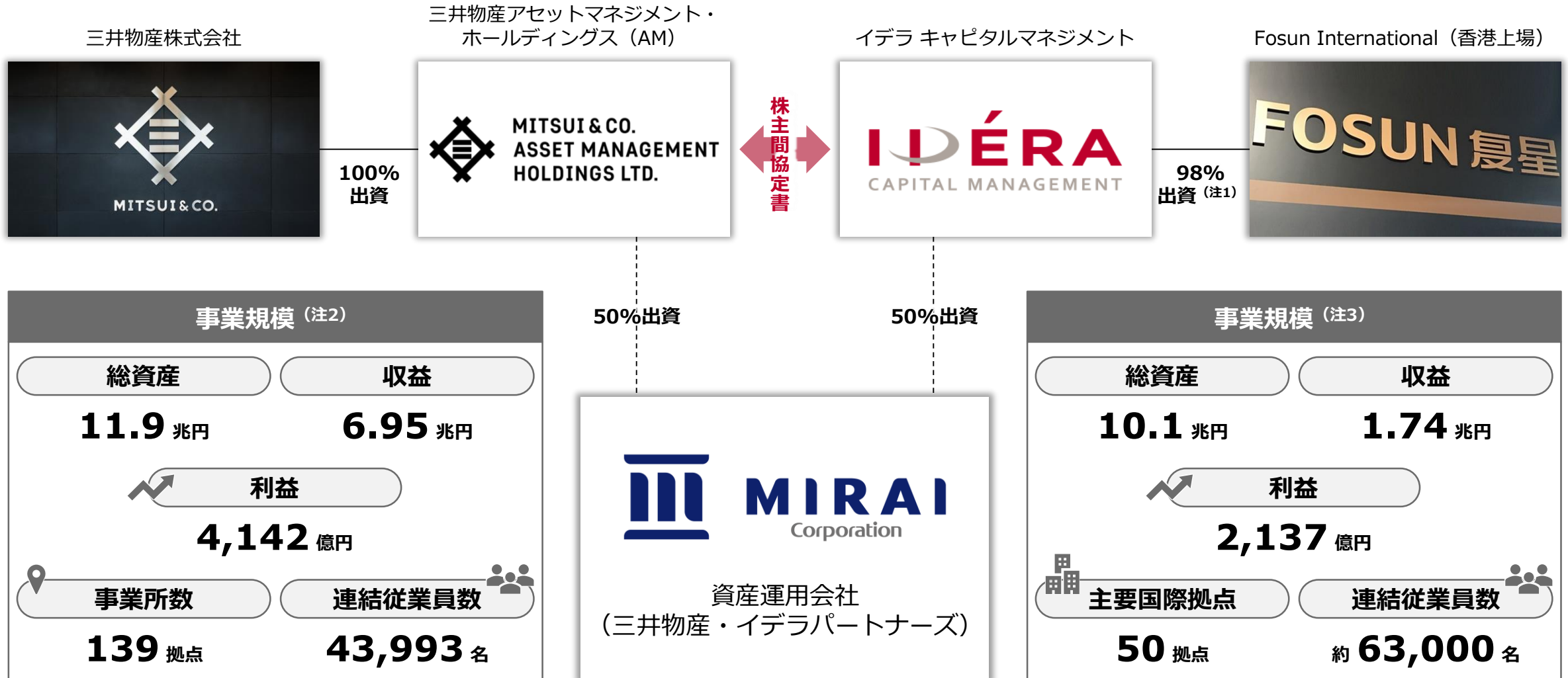
注1： 本投資法人は2019年4月30日を基準日として投資口を4分割しています。各期末実績については、比較の観点から分割後の数字を記載しています。

注2： 10円未満端数を切り捨てて表示しています。

両スポンサーの全面的なバックアップによる成長サポート

4

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス、イデラ キャピタルマネジメントが成長をサポート。



注1: 2019年5月末時点。なお、Fosun Internationalは、間接的にイデラ キャピタルマネジメントの株式を保有しています。

注2: 総資産・収益・利益は2019年3月期。利益は親会社の所有者に帰属する当期利益を指します。事業所数・連結従業員数は2019年4月1日時点。

注3: 総資産・収益・利益は2018年12月期。人民元の円貨換算は、便宜上、2018年12月31日時点のYahoo! ファイナンスにおける終値 (1人民元 = 15.93円) を用いて算出しています。主要国際拠点は2019年3月26日時点。連結従業員数はForbes 2019 GLOBAL 2000に基づいています。

三井物産グループにおける機構改組により不動産×アセットマネジメント事業の連携が強化。

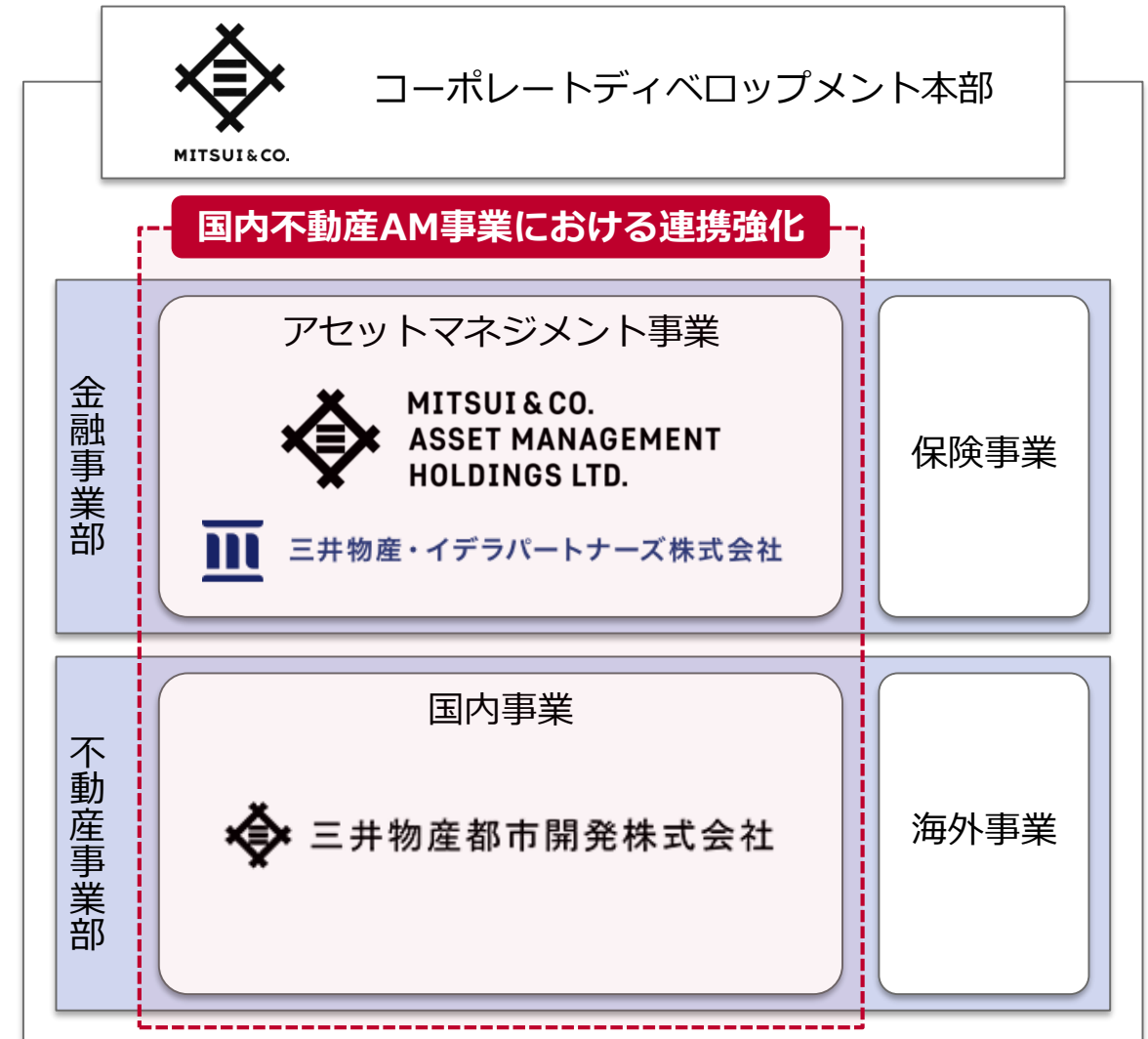
三井物産グループにおける機構改組の概要（2019年4月～）

- 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」を発揮した物件ソーシング/テナントリーシングの着実な進展。Fosunと三井物産にも協業強化の兆し。

「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」の両輪であるコンストラクション・マネジメントチームとリーシング・マネジメントチームを活用したバリューアップ案件を中心とした物件ソーシング（東京フロントテラス等）
- リーシングについては、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

物件ソーシング

459 億円 / 13 件

テナントリーシング

月額賃料 30 百万円 / 13 件

日中ビジネス・フォーラム&フォースン・ナイト2019

- イデラ キャピタルの親会社であるFosun Internationalは、ヘルス・ハピネス・ウェルスの分野でグローバルなエコシステムの構築を目指しており、日本でも多数のビジネス・パートナー候補と新たなビジネスの機会を検討中
- 2019年5月にFosun・イデラ主催の日中ビジネス・フォーラムを開催。フォーラム内でFosunの郭会長と三井物産の安永社長によるトップ対談が実現するなど、三井物産・イデラパートナーズにおける成功事例が端緒となり、両グループの将来的な協業強化の兆しが見られている



1口当たり分配金は前期比77円の増配となり上場後最高水準で着地。POによる物件取得が寄与し中期経営計画の目標を達成。

		前期実績 (A) (第5期)	今期実績 (B)	差異 (B) - (A)
営業収益	百万円	4,417	4,959	542
賃貸事業収入	百万円	3,256	4,023	767
オフィス	百万円	1,870	2,048	177
商業施設	百万円	882	864	△18
ホテル	百万円	502	850	347
インダストリアル	百万円	-	260	260
その他収入	百万円	1,160	935	△225
賃貸事業費用	百万円	1,456	1,446	△10
NOI	百万円	2,960	3,513	552
減価償却費	百万円	452	553	100
一般管理費	百万円	385	428	42
営業外費用	百万円	255	261	6
当期純利益	百万円	1,922	2,271	349
1口当たり分配金 (DPU)	円	5,668	5,745	77
資本的支出	百万円	249	462	212
NCF	百万円	2,710	3,050	339
1口当たりFFO	円	7,003	7,144	141
ペイアウトレシオ	%	80.9	80.4	△0.5
物件数		24	29	5
期末稼働率	%	99.4	99.6	0.2
期末算定価額	百万円	129,805	153,692	23,886
含み益率	%	3.3	4.6	1.3
有利子負債総額	百万円	64,200	74,700	10,500
LTV (注2)	%	48.7	49.0	0.3
発行済投資口数	口	339,210	395,410	56,200
BPS (注3)	円	175,868	174,690	△1,178
1口当たりNAV (注3)	円	188,008	191,681	3,673

決算実績のポイント

概況

■ 1口当たり分配金（巡行ベース過去最高） +77円

オフィス

■ MIテラス名古屋伏見 通期稼働/FR解消※ +171百万円
 ※FR相当分のスポンサー支払い終了（その他） △122百万円
 ■ オリコ博多駅南ビル 通期稼働 +21百万円
 ■ その他既存物件 テナント入替 △15百万円

商業施設

■ ミ・ナール 通期稼働※ +49百万円
 ※テナント賃料のみ（賃料保証は含まない）
 ■ 渋谷/和泉中央 テナント入替 △68百万円

ホテル

■ ホテルサンルート新潟 変動賃料発生 +11百万円
 ■ スマイルホテル3物件+WBF 新規取得 +328百万円

	前期実績 (A)	今期実績 (B)	差異 (B) - (A)
賃貸事業費用	1,456	1,446	△10
外注委託費	323	332	9
水道光熱費	523	453	△70
公租公課	319	337	17
修繕費	53	66	13
その他	235	255	19

注1： 金額は百万円もしくは千円未満を切り捨てて表示、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。本資料において特別な記載がない限り以下同じです。

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。

1口当たり予想分配金は拡張版中期経営計画の目標を維持する1,425円（分割前5,700円）。

		第6期 (19/04) 実績 (A)	第7期 (19/10) 予想 (注1) (B)	差異 (B) - (A)	第8期 (20/04) 予想 (注1) (C)	差異 (C) - (B)
営業収益	百万円	4,959	5,072	112	4,993	△79
賃料事業収入	百万円	4,023	4,178	154	4,189	10
オフィス	百万円	2,048	2,113	65	2,142	28
商業施設	百万円	864	931	67	934	2
ホテル	百万円	850	872	22	851	△20
インダストリアル	百万円	260	260	-	260	-
その他収入	百万円	935	893	△41	803	△89
賃貸事業費用	百万円	1,446	1,512	66	1,425	△86
NOI	百万円	3,513	3,559	46	3,567	7
減価償却費	百万円	553	564	10	576	12
一般管理費	百万円	428	496	68	494	△2
営業外費用	百万円	261	242	△19	242	0
当期純利益	百万円	2,271	2,255	△16	2,252	△2
1口当たり分配金 (DPU)	円	1,436	1,425	△11	1,425	-
資本的支出	百万円	462	293	△168	510	216
NCF	百万円	3,050	3,265	214	3,056	△208
1口当たりFFO (注2)	円	1,786	1,782	△4	1,789	7
ペイアウトレシオ	%	80.4	80.0	△0.5	79.7	△0.3
物件数		29	29	-	29	-
期末稼働率	%	99.6	99.7	0.1	99.9	0.2
有利子負債総額	百万円	74,700	74,700	-	74,700	-
LTV	%	49.0	48.9	△0.1	48.9	-
発行済投資口数 (注2)	口	1,581,640	1,581,640	-	1,581,640	-

業績予想のポイント

第7期 (19/10)

オフィス

■ 川崎テックセンター	FR解消	+36百万円
■ 新宿ES/HC東新宿	段階賃料の上昇等	+23百万円

商業施設

■ ドンキ和泉中央	FR解消	+45百万円
※前テナントの違約金収入減少 (その他)		△99百万円
■ 渋谷ワールドイースト	テナント入替	+20百万円

第8期 (20/04)

オフィス

■ 川崎テックセンター	FR解消	+15百万円
■ 新宿イーストサイド	テナント入居	+16百万円

ホテル

■ スマイルホテル3物件	季節変動	△25百万円
--------------	------	--------

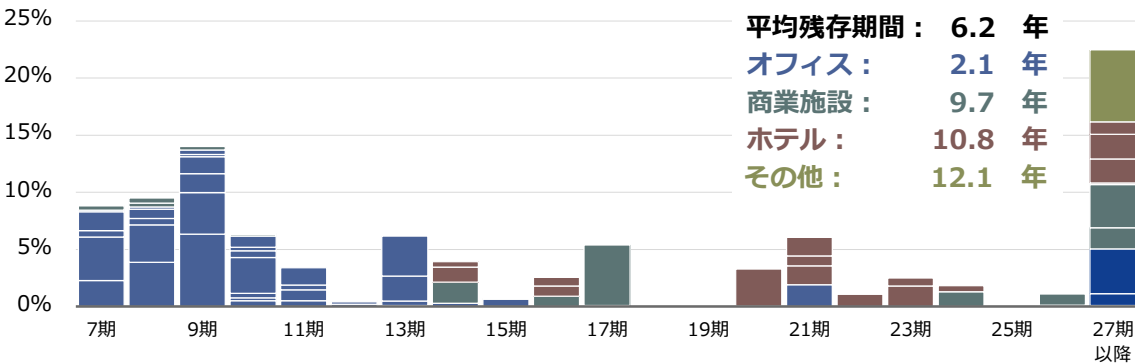
	第6期 実績	第7期 予想	差異	第8期 予想	差異
賃貸事業費用	1,446	1,512	66	1,425	△86
外注委託費	332	331	△1	330	△1
水道光熱費	453	502	48	428	△73
公租公課	337	397	59	385	△11
修繕費	66	60	△5	66	5
その他	255	221	△33	214	△6

注1： 本予想は一定条件の下に算出した2019年6月14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。

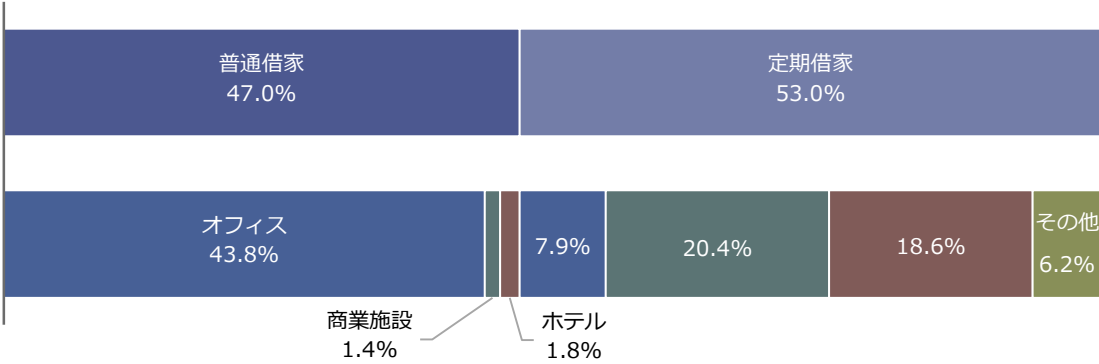
注2： 本投資法人は2019年4月30日を基準日として投資口を4分割しています。第6期実績については、比較の観点から分割後の数字を記載しています。

大規模オフィスの一部で退去が発生するも後継テナントが着実に入居しており、ポートフォリオは安定的。

賃貸借契約期限の分散状況（賃料ベース）



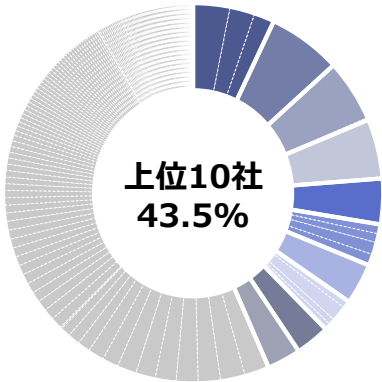
賃貸借契約形態の比率（賃料ベース）



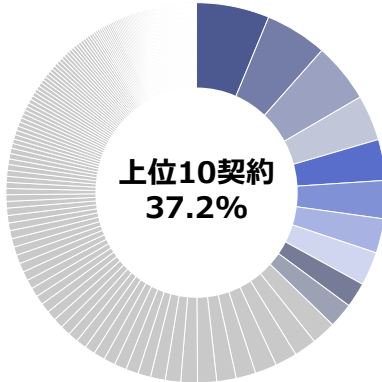
上位10テナント^(注)（賃料ベース）

テナント名	入居物件	比率
1. ホスピタリティオペレーションズ	スマイルホテル3物件（那覇、博多、名古屋）	7.0%
2. 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	6.2%
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	非開示
4. 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
5. プラダジャパン	MIUMIU神戸	3.9%
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）	3.6%
7. 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
8. グリーنز	伊勢シティホテルアネックス コンフォートホテル3物件（新山口、北上、長野）	非開示
9. ビッグローブ	品川シーサイドパークタワー	非開示
10. 非開示	川崎デックセンター	非開示

テナント企業の分散



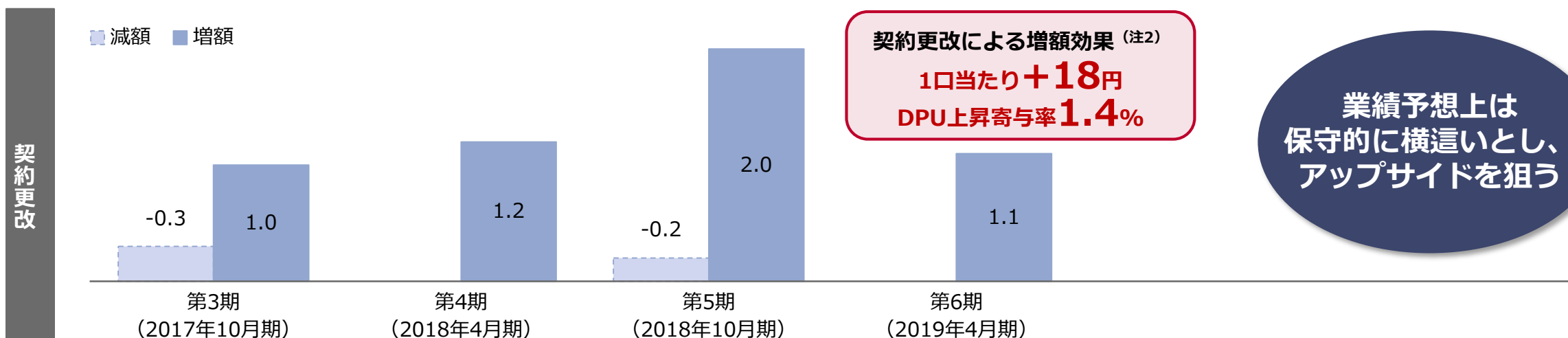
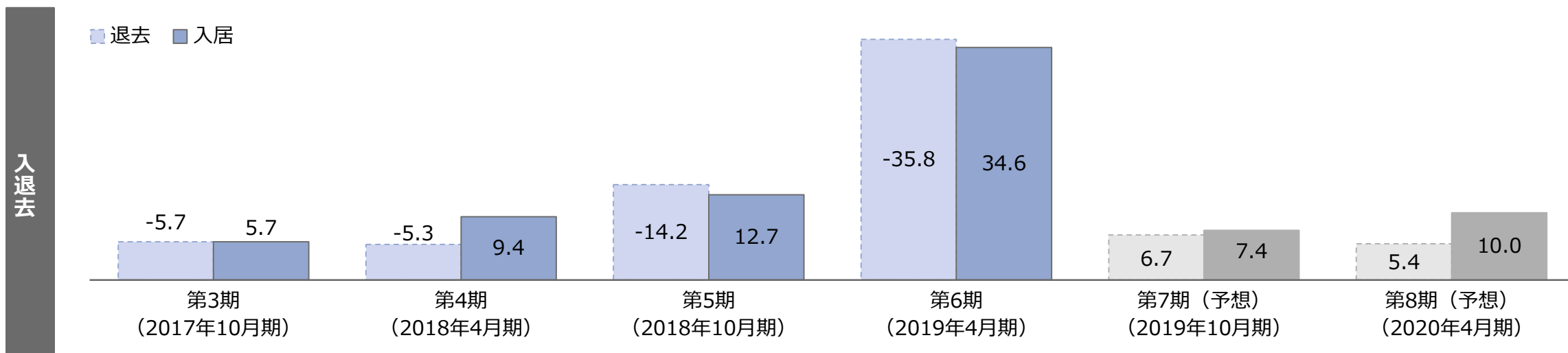
賃貸借契約の分散



注： 原則として2019年4月末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。

大規模オフィスにおいて増額更改に成功、着実な内部成長の継続によりDPU上昇に寄与。

(単位：百万円)



注1： 賃料の変動は月額ベース。

注2： 契約更改による増額効果 = 上場時から第6期末までの契約更改による月額賃料の増減額 ÷ 発行済投資口数。DPU上昇寄与率は、契約更改による増額効果の上場時に公表した第3期（2017年10月期）の予想1口当たり分配金に対する比率を記載しています。

大規模オフィス、マルチ型の都市型商業施設に内部成長のチャンス。川崎/新宿ではレントギャップを埋める契約が着実に進捗。

大規模オフィス/マルチ型都市型商業施設の賃料単価（月坪）（注1）

	第6期末時点	マーケット水準（注2）	レントギャップ	契約更改（直近1年間）			テナント入替増減率 （直近1年間）（注4）
				件数	うち増額	増額率（注3）	
品川	16,190円	16,900円	▲4.4%	9件	22.2%	2.7%	1.6%
川崎	12,990円	13,830円	▲6.4%	9件	11.1%	18.9%	14.2%
新宿	23,150円	26,220円	▲13.3%	7件	71.4%	10.4%	9.7%
TFT	17,180円	17,500円	▲1.8%	5件	20.0%	2.9%	-
渋谷	29,120円	29,880円	▲2.6%	3件	20.0%	10.0%	13.6%
合計			▲5.6%	33件	30.3%	9.6%	10.5%

実現率に応じたDPU引き上げ余地

実現率 50% 31円（+2.2%）

実現率 100% 63円（+4.4%）

注1： 10円未満端数を切り捨てて表示しています。

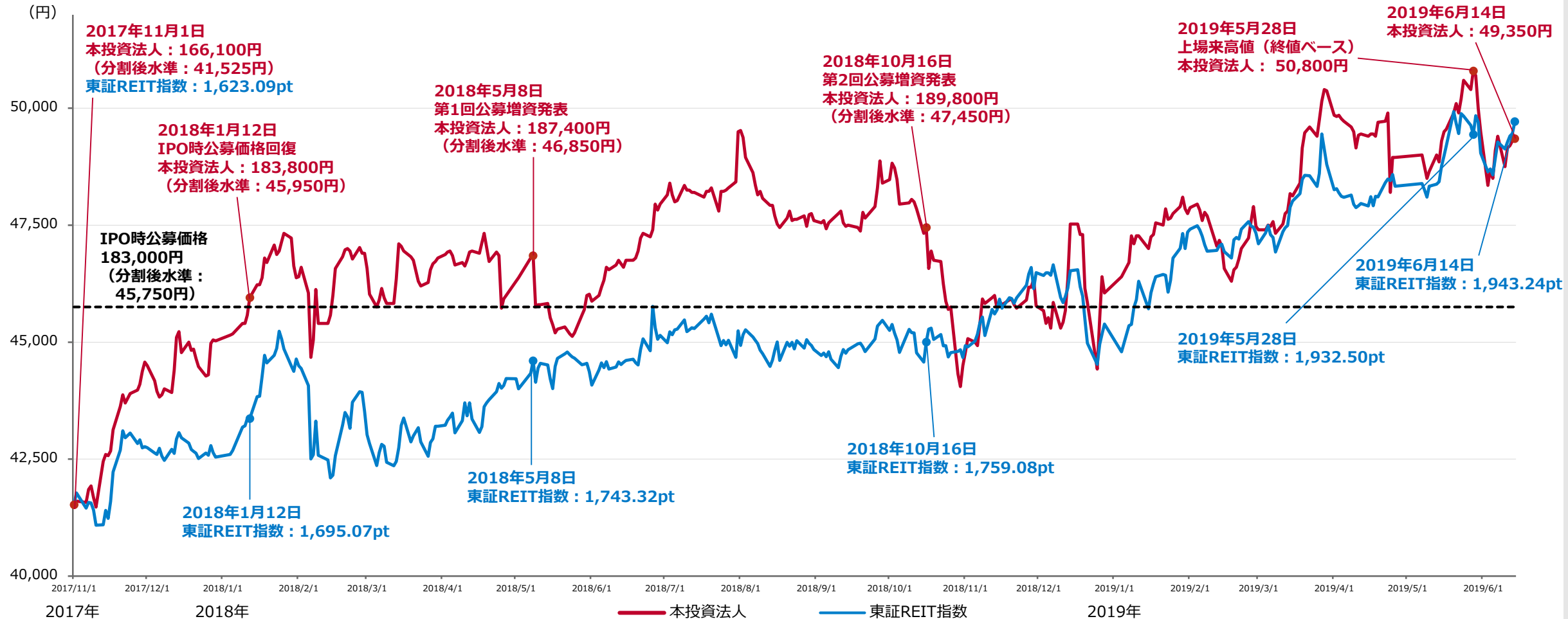
注2： 2019年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書における直接還元法の前提となる1坪当たり月額賃料を記載しており、複数の月坪単価が存在する物件については賃貸可能面積で加重平均しています。

注3： 増額更改した契約における増額率の平均値を記載しています。

注4： 新規契約における月額賃料と、同区画の前テナントとの契約における月額賃料を比較した数値を記載しています。なお、短期契約及び本来の用途と異なる特殊な契約等は除いて算出しています。

2018年10月の公募増資後に弱含むも回復基調で推移、分割実施後の2019年5月に上場来高値を更新。

投資口価格の推移



注： 2019年6月14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2017年11月1日終値をベースに相対値を算出したものです。

Asset

物件数	29物件
資産規模 (取得価格ベース)	1,450億円
鑑定評価額	1,536億円
含み益 (含み益率)	67億円 (+4.6%)
収益性 (帳簿価額ベース)	NOI利回り： 4.8% 償却後利回り： 4.1%
平均築年数 (取得価格加重平均)	20.1年
総賃貸可能面積	26.6万㎡
稼働率	99.6%
アセットタイプ (取得価格ベース)	オフィス： 55.1% 商業施設： 18.8% ホテル： 20.1% その他： 6.0%

Debt

有利子負債残高	747億円
総資産LTV	49.0%
鑑定LTV (注1)	46.9%
平均調達金利	0.53%
平均残存期間	5.4年
発行体格付	JCR： A+ (ポジティブ) R&I： A (安定的)

Equity

時価総額 (注2)	774億円
投資口価格 (注2)	48,950円
1口当たりNAV	47,920円
1口当たり分配金 分配金利回り	1,436円 (第6期実績) (注3) 5.86%

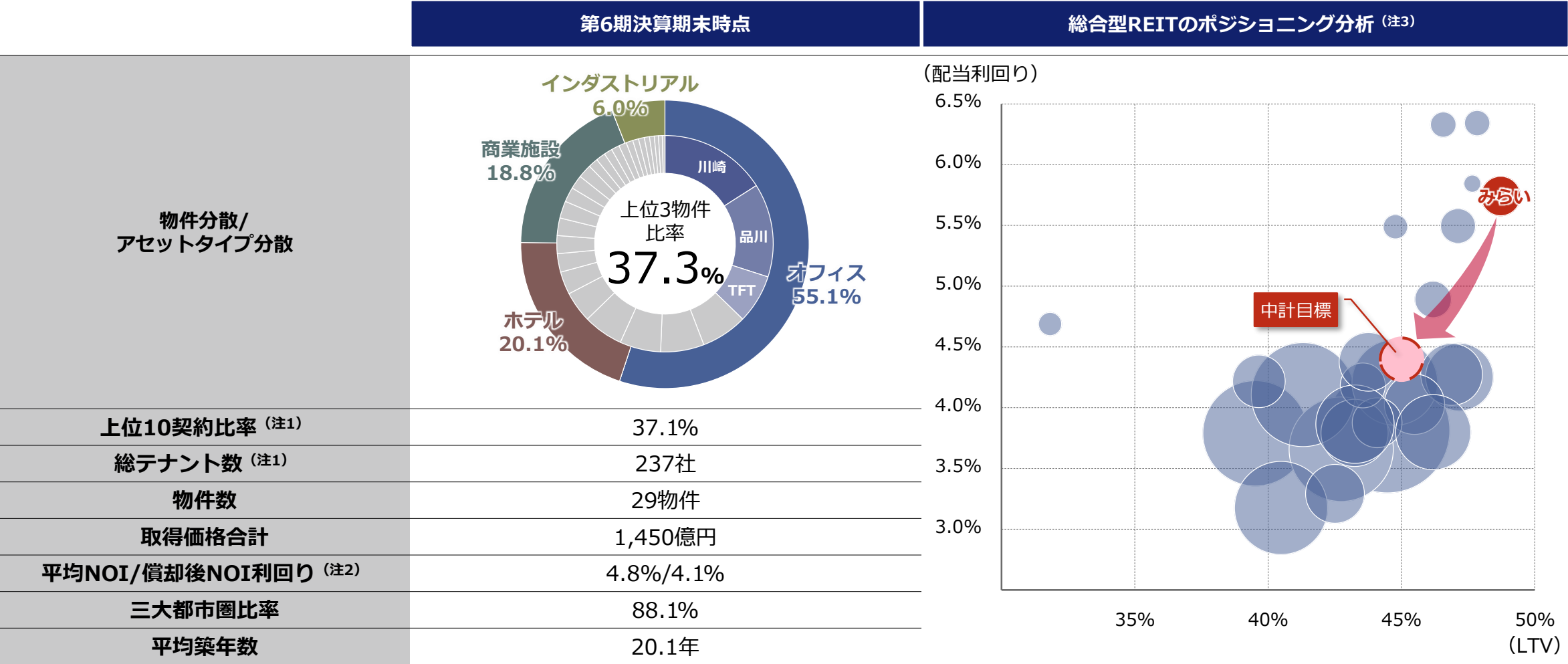
注1： 鑑定LTV = 有利子負債残高 ÷ (総資産 + 含み益)。

注2： 第6期末日の投資口価格終値ベース。

注3： 本投資法人は2019年4月30日を基準日として投資口を4分割しており、投資口価格との比較の観点から分割後の数字を記載しています。

Section2. 拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」

上場時に他REIT比較で劣後していたリスク分散度等は改善済。中計達成に向けてポジショニングの改善を目指す。



注1： 2019年4月末時点でエンドテナントとの間で締結された有効な賃貸借契約に基づいて算出しています。
注2： 第6期実績（帳簿価額ベース）。
注3： 2019年5月末時点の各上場投資法人の開示資料等をもとに本資産運用会社が作成したものであり、実際の状況と異なる可能性があります。円の大きさは時価総額の大きさを表しています。

残存借入期間 (注1)

5.3年

4位/63法人

分配金利回り (注2)

5.7%

総合商社系REIT平均

4.3%

総合型REIT平均

4.5%

AA-各REIT平均 (注3)

3.9%

平均調達金利 (注1)

0.53%

14位/63法人

NAV倍率 (注2)

1.03倍

総合商社系REIT平均

1.10倍

総合型REIT平均

1.06倍

AA-各REIT平均 (注3)

1.09倍

注1: 2019年5月末時点における各投資法人の開示資料を基に資産運用会社が試算したものであり、実際の数値とは異なる場合があります。

注2: 分配金利回りは2019年5月31日終値を基に算出。NAV倍率 = 2019年5月31日終値 × 発行済み投資口数 ÷ 【分配金落ち純資産 (直近決算公表数値) + 含み益 (不動産鑑定評価額 - 不動産簿価)】

注3: 株式会社日本格付研究所からAA-の発行体格付を取得している銘柄。

強力なスポンサーサポートと物件入替及び2期連続の公募増資を伴う物件取得により実績ベースでも目標達成。

中期経営計画 Repower 2020

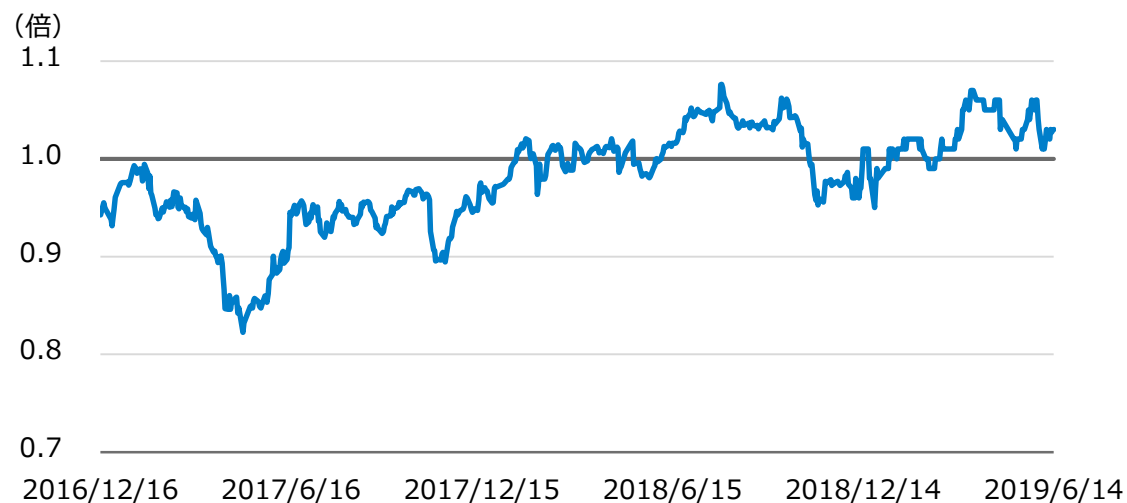
定量目標

1口当たり分配金	(5,700円以上)
上位3物件比率	(40%未満)
償却後利回り	(4.0%以上)
借入比率	(50%以下)

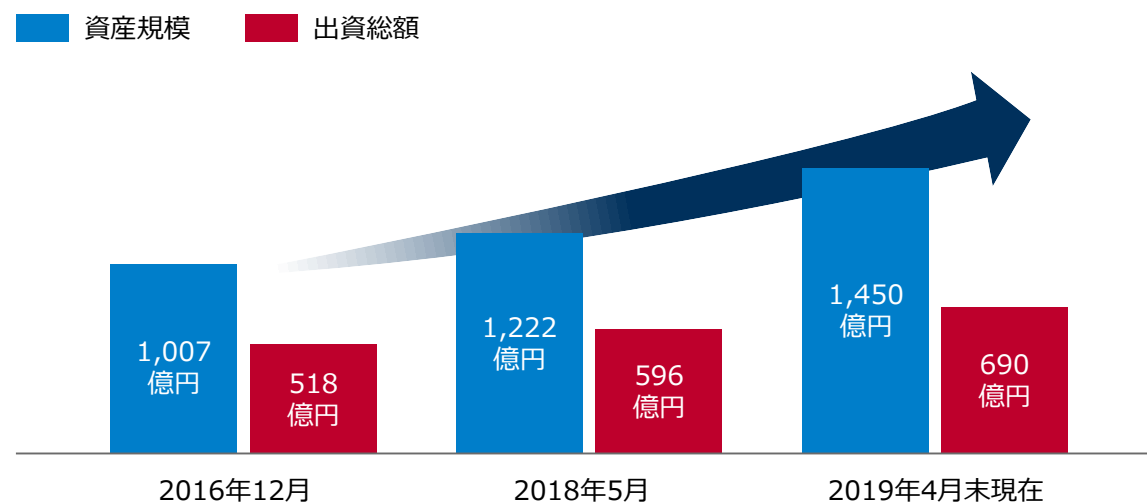
第6期決算実績

1口当たり分配金	5,745円	✓
上位3物件比率	37.3%	✓
償却後利回り	4.1%	✓
借入比率	49.0%	✓

P/NAV倍率の改善



公募増資による成長軌道への回帰実現



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る。

拡張版中期経営計画 (目標時期：2020年末)

Repower2020-ER

1口当たり
分配金

1,425円以上

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**4.4%** (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

Section3. 第6期の運用トピックス

依然として厳しい取得競争が続くが、一部のアセット・エリアではスタンスの変化も。高騰するマーケット環境を活かした物件入替も検討。

オフィス

ホテル

商業施設（物販・サービス・飲食）

運用トピックス

- 引き続き好調な稼働率を維持しており、既存テナントの賃料増額も着実に進捗
- 川崎テックセンターは順調に埋戻しが進み、残0.5フロア、複数のテナントと交渉中
- みらい保有のオフィスは需要と供給のミスマッチにより強気のリーシング環境が継続、空きスペースに対する館内増床ニーズも強い

- 一部のエリアでは供給増によりADR・稼働率が軟調に推移しているものの、地方圏を含め、全体としては好調を維持
- 変動ホテルも概ね予算を上回る実績
- インバウンド効果が波及し、地方物件のオペレーター業績は好調
- 補助金を利用した設備更新の実施により、環境への配慮とコスト削減を両立

- 好調なマーケット下である渋谷WEは、テナントの入替や賃料増額により収益性が向上
- ダイキ和泉中央店はMEGAドン・キホーテへの切り替えが完了し、収益及びテナント安定性向上
- ミ・ナラは開業から1年が経過するも変動賃料のアップサイド追求は道半ばであり、既存店の売上向上策やテナント入替、観光施設化の取組及び国内外に対する認知度強化策を実行中

取得方針

- 引き続き都心オフィスは収益性の絶対値が資本コストに見合わないため、買い方の工夫が必要
- 収益性確保とアップサイド余地の観点から、三大都市圏周辺部・政令指定都市等のBクラスを主体的に狙う

- 立地・オペレーターを厳選の上、総資産の20～25%程度の投資割合でコントロール
- インバウンド狙いの開発型案件が集中するエリアは引き続き警戒

- 物販中心の商業施設は、収益性に大きな変化が認められるまで当面の間は投資見送り
- サービス・アミューズメント等の「コト消費型」物件は底堅いニーズが確認されており、利回り水準や将来的な不動産価値の上昇が見込めれば検討

リーシング状況

首都圏

総案件数： 172物件
価格規模： 6億円～310億円
利回り： 3%前半～4%中盤

首都圏

総案件数： 40物件
価格規模： 10億円～135億円
利回り： 3%中盤～4%中盤

首都圏

総案件数： 67物件
価格規模： 7億円～270億円
利回り： 3%～5%中盤

その他

総案件数： 95物件
価格規模： 5億円～160億円
利回り： 4%～5%中盤

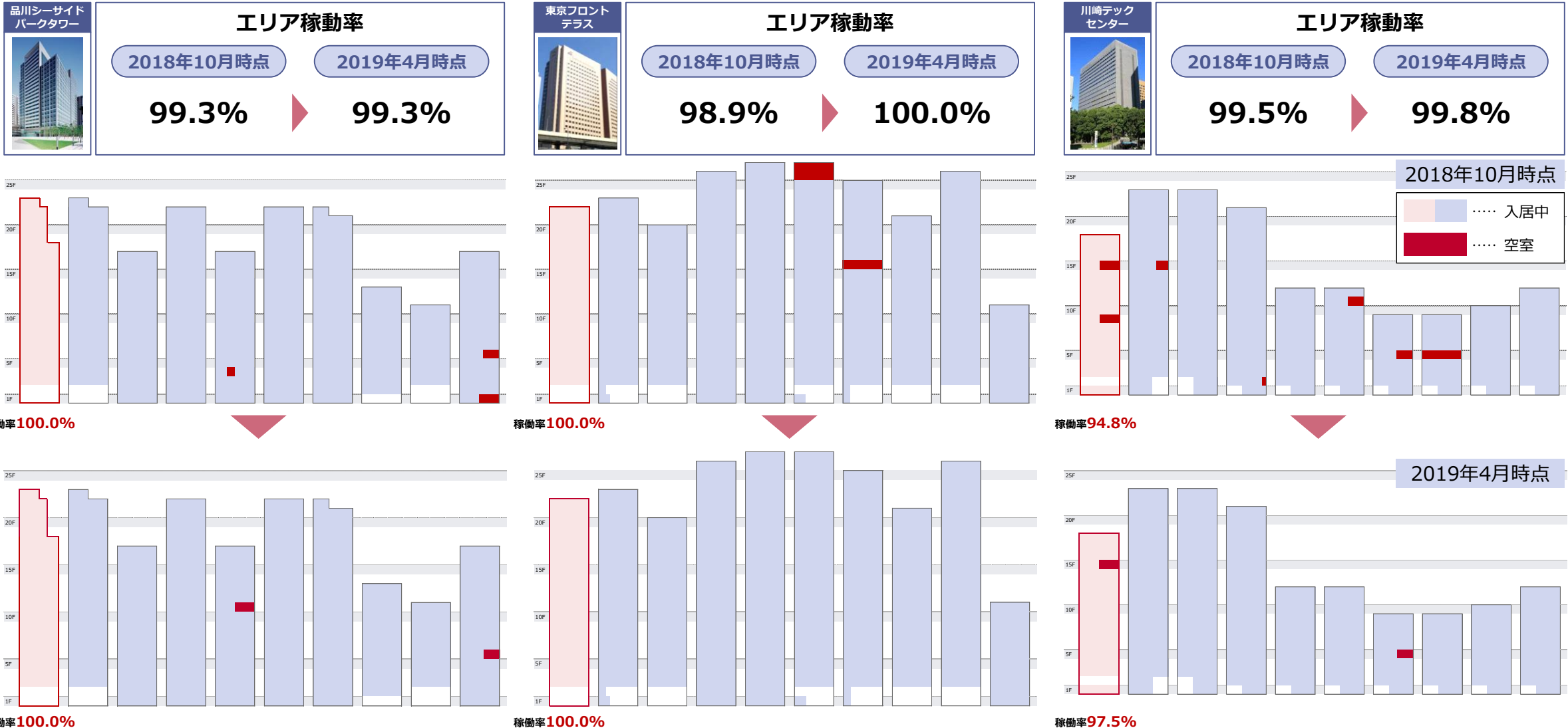
その他

総案件数： 160物件
価格規模： 7億円～150億円
利回り： 4%～6%

その他

総案件数： 85物件
価格規模： 5億円～120億円
利回り： 4%～7%

引き続きエリア全体で空室が少なく、強気のリーシング環境が続く。一時稼働が低下した川崎について後継テナントを確保。

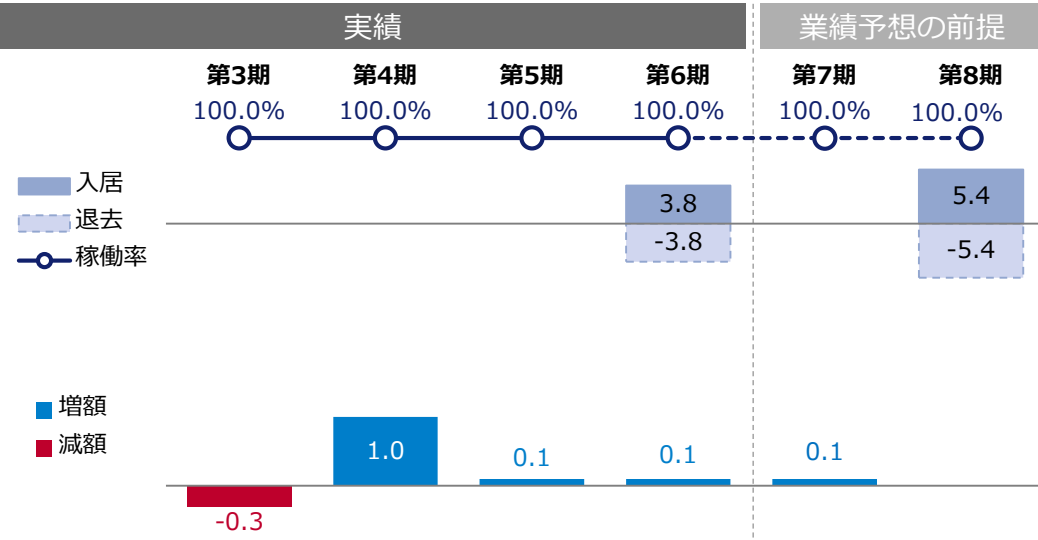


注：エリア内競合物件との比較を示しています。イデラ キャピタル及び資産運用会社の調査に基づき作成しており、実際の数値と異なる可能性があります。

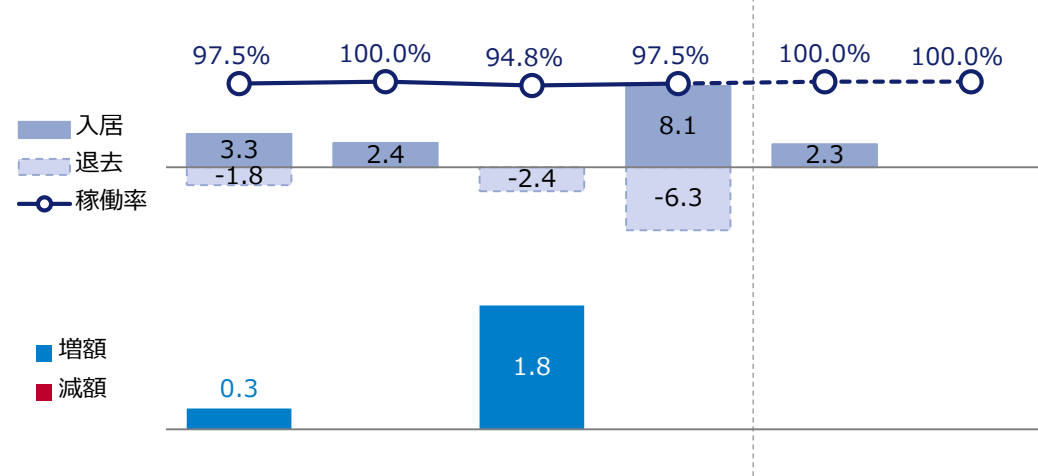
品川・新宿においてテナント退去が見込まれるが、マーケットの活況を受けて高値での成約も狙える環境。

(単位：百万円)

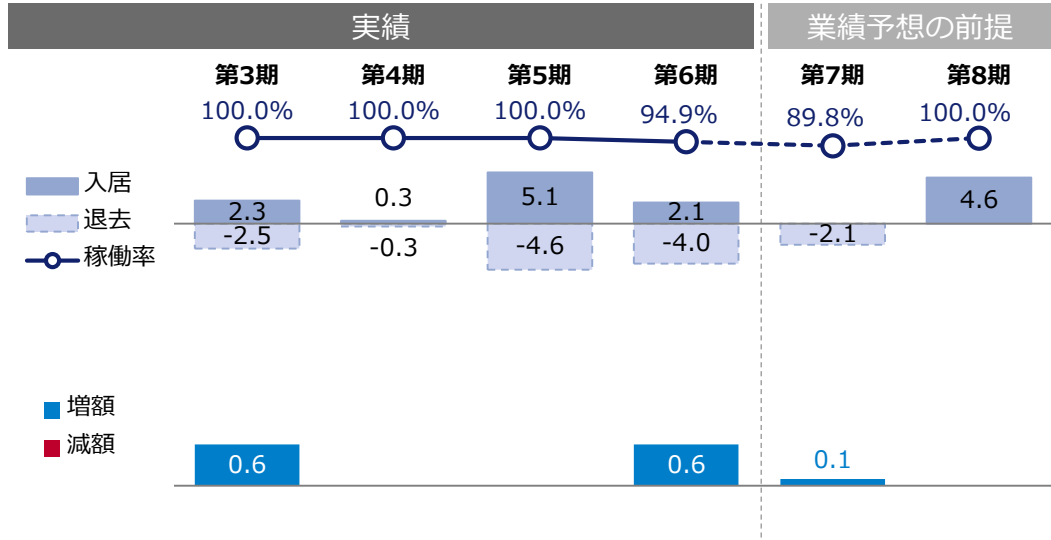
品川
シーサイド
パークタワー



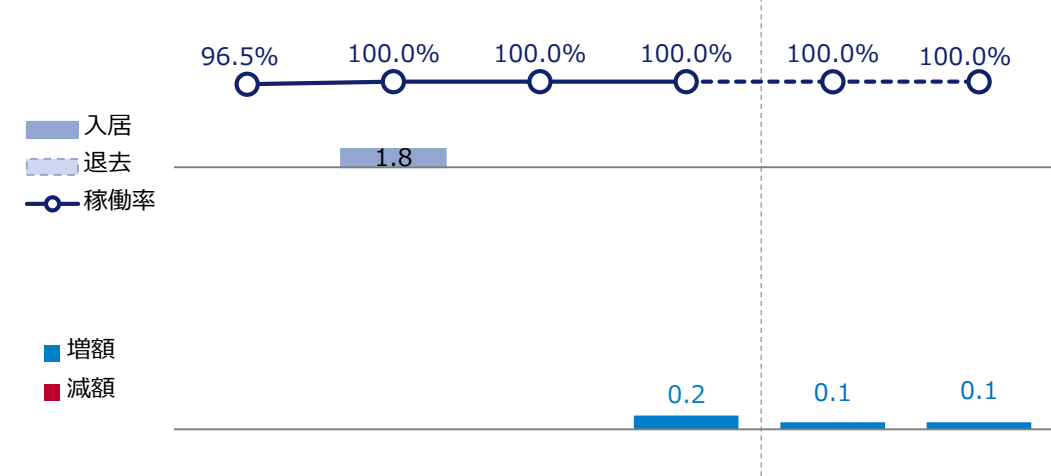
川崎
テックセンター



新宿
イーストサイド
スクエア



東京
フロントテラス



注：賃料の変動は月額ベース。

東京圏・大阪圏は供給過剰懸念も長期固定契約によりリスク対応済。その他エリアは底堅い需要に支えられて高稼働を継続。

物件数

15 物件

客室数

2,224 室

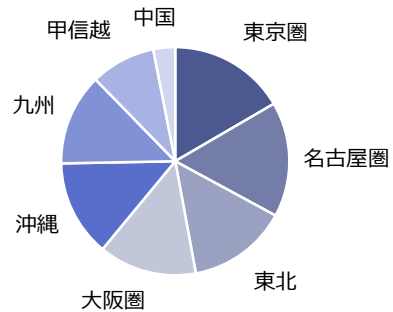
資産規模

291 億円

変動比率（注1）

21.6 %

エリア別分散状況（注2）



東京圏



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



スーパーホテル
さいたま・大宮

- インバウンド・ビジネス客の双方を取り込み
- 稼働状況、オペレーターの信用力は継続的にモニタリング
- 新規供給は多いものの、保有物件は引続き高稼働を維持

大阪圏



ホテルWBF
淀屋橋南



スーパーホテル
大阪・天王寺



スーパーホテル
京都・烏丸五条

- インバウンド・ビジネス客の双方を取り込み
- 稼働状況、オペレーターの信用力は継続的にモニタリング
- 新規供給の影響により一部でADR・稼働率が軟調に推移（収支改善に向けオペレーターと協議中）

その他



ホテルサン
ルート新潟（注3）



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



コンフォート
ホテル新山口



伊勢シンティ
ホテルアネックス



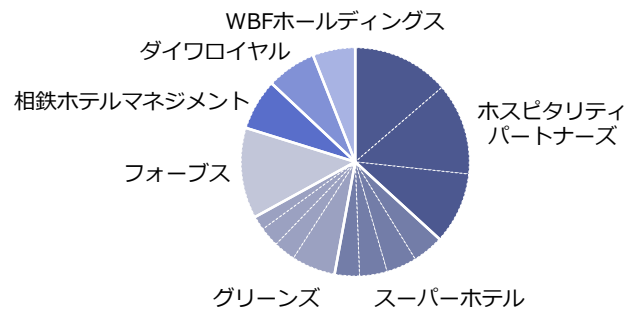
コンフォート
ホテル北上



コンフォート
ホテル長野

- 新規供給が少ない上に底堅いビジネス需要があり、多くの物件でADR・稼働率が上昇傾向
- インバウンド需要の本格化でさらなるADR・稼働率の向上に期待
- スーパーホテル仙台・広瀬通りでは、大浴場の増設を含むフルリニューアルにより競争力を強化。

オペレーターグループ分散状況（注3）



注1： 第6期実績に基づき記載しています。

注2： 取得価格ベース。

注3： 第6期実績で変動賃料が発生していますが、賃料収入に占める比率が20%未満のため固定賃料物件に分類しています。

予想を下回った物件もあるが、ポートフォリオとしては堅調。次期以降は前年同期と同水準を見込むもアップサイドに期待。

那覇 スマイルホテル シティリゾート		■ ツイン主体の客室構成とコストパフォーマンスの高さでインバウンドを含む底堅い需要を確保 ■ 夏季シーズンのみならず、通年型のマーケットに変化しており、今後も安定した稼働が見込まれる	変動賃料比率： 64%
スマイルホテル 博多駅前		■ インバウンド・ビジネス共に旺盛な需要があるエリアであり、駅前立地という好条件もあって稼働は安定 ■ 築浅で大きな懸念もないことから、今後も堅調に推移することが予想される	変動賃料比率： 70%
スマイルホテル 名古屋栄		■ ビジネス・観光拠点として利便性の高い立地であり、客室構成もダブル中心で双方の需要に対応可能 ■ 周辺エリアの新規供給が多く、ADRが予想を若干下回るも、オペレーターと協働した改善策で上昇傾向	変動賃料比率： 44%

3物件平均

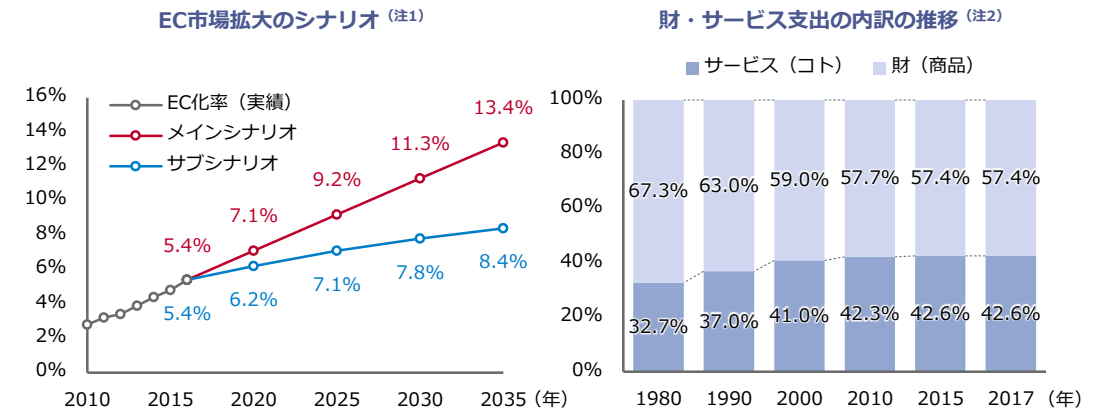
変動賃料比率： **61%**

	第6期予想	第6期実績	達成率	第7期予想	第8期予想
ADR	8,340円	8,430円	101%	8,820円	8,420円
稼働率	82%	85%	103%	86%	87%
RevPAR	6,870円	7,170円	104%	7,580円	7,300円
賃貸事業収入	122百万円	133百万円	108%	-	-
ADR	8,860円	9,050円	102%	8,990円	8,900円
稼働率	94%	92%	98%	94%	95%
RevPAR	8,340円	8,350円	100%	8,430円	8,430円
賃貸事業収入	87百万円	87百万円	100%	-	-
ADR	7,020円	6,650円	95%	7,010円	6,930円
稼働率	89%	89%	100%	91%	90%
RevPAR	6,270円	5,910円	94%	6,350円	6,260円
賃貸事業収入	70百万円	62百万円	89%	-	-

消費行動の変化により「物販型」店舗ニーズは縮小傾向。サービス・アミューズメント等の「コト消費型」への物件入替も検討中。



(参考) 消費行動の変化～EC化の進展と体験型消費へのシフト

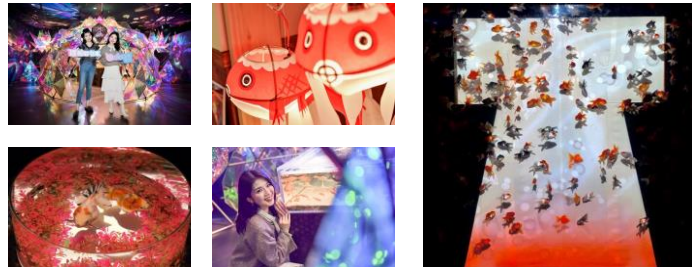


「物販型」物件の売却/
「コト消費型」物件への入替を検討
(入替における検討ポイント)

- 将来的な保有・運用・価格変動リスクの高さ
- 高騰する不動産マーケットの好機を捉えた高値追求
- 本源的な不動産価値の高さに着目
 - 周辺再開発による「面」での価値上昇余地
 - 物件再開発による「点」での価値上昇余地

注1： 株式会社ニッセイ基礎研究所 2017年8月31日付「商業施設売上高の長期予測～少子高齢化と電子商取引市場拡大が商業施設売上高に及ぼす影響～」から引用。
注2： 消費者庁「平成28年度消費者政策の実施の状況」及び「平成29年度消費者政策の実施の状況」から資産運用会社が作成。

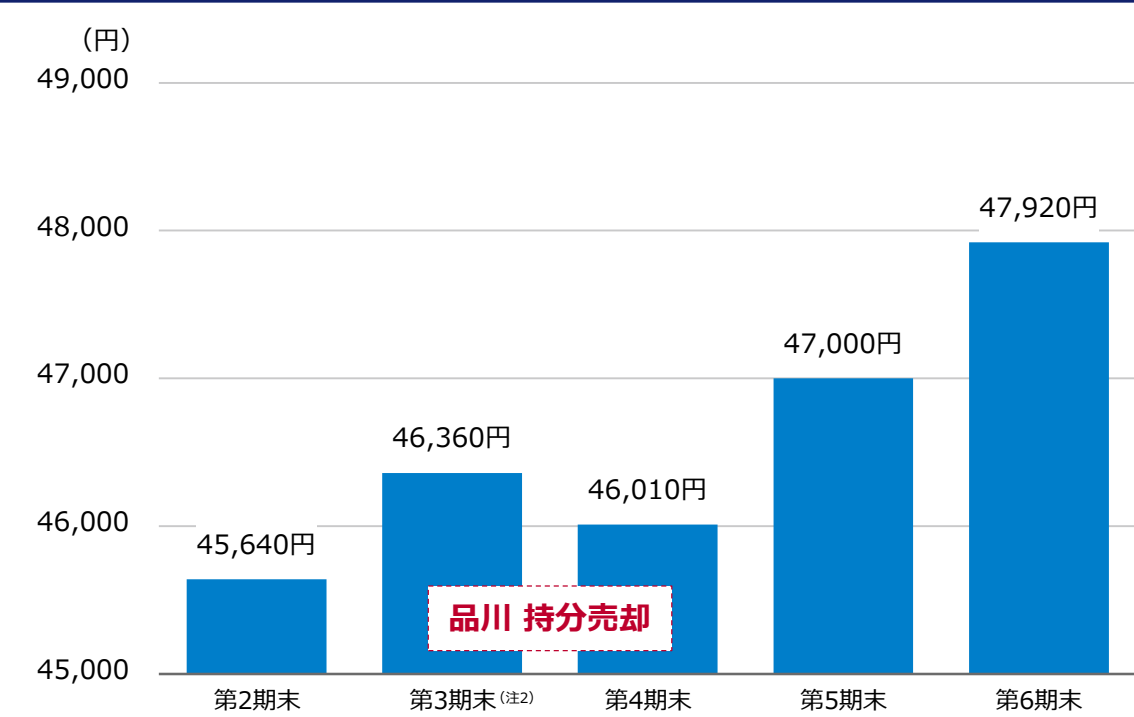
リニューアル・オープンから1年が経過。当初想定に及ばない売上に終わるが、明確な課題認識の下に改善策を継続中。

リニューアル・オープン後の実績	
第5期（2018年5月～2018年10月）	
その他収入 129百万円 変動賃料 135百万円 固定賃料 283百万円 賃貸事業費用 391百万円 実績 6.3%	201百万円 176百万円 実績NOI 158百万円
第6期（2018年11月～2019年4月）	
その他収入 110百万円 変動賃料 126百万円 固定賃料 287百万円 賃貸事業費用 381百万円 実績 5.8%	196百万円 171百万円 実績NOI 142百万円
実績変動について - 固定賃料は定着率も高く安定的に推移、変動賃料は引き続き集客面に課題があり開業1年経過後も伸び悩んでいる状況。 - 第6期は今後のテコ入れを目的に販促強化。	
売上改善計画	- テナント対応：核テナントとの協働（KOHYOとの「ミ・ナアラの日（割引日）」制定、ラウンドワン利用者への割引サービス）、新たな核テナント候補の誘致及びテナント移設による館内構成の変更を積極検討 - 販促活動：スタンプラリー・オリジナル商品券を活用した買い回り施策、ウェブサイトの全面リニューアル、大型デジタルサイネージの導入
運営体制の改善	- AM・PM間の連携：AM担当者が定期的に現地に赴き、販促を担当するPM本社・現場管理者と連携してハンズオンで運営に関与 - 外部リソースの活用：リーシング・販促強化のため、実績のある事業者を起用（例：リーシングサポートとして伊藤忠アーバンコミュニティを起用）
地域との連携	- 自治体：奈良市、奈良市観光協会と観光客誘致に向けた具体策の協議・検討を実施（伝統工芸のPR、特産品の販売等） - 寺社仏閣：興福寺、唐招提寺といった世界遺産と直接コンタクトし、ミ・ナアラを組み込んだツアーを企画中 - 地域住民：燈火会などの祭り・催しに対する協賛により地元とのリレーション深耕
インバウンド誘致	施設・コンテンツの改善： - 奈良祭都の全面リニューアル（検討中） - 大規模飲食スペースの新規増設（検討中） - 大型バス駐車スペースの増強 集客ツールの強化： - 旅行エージェントによる直接の営業活動 - 海外インフルエンサーとの連携による宣伝 <インバウンド施策> 中国のインフルエンサー（KOL=Key Opinion Leader）の訪問や中国最大の口コミサイト（「大衆点评」）への情報掲載等を開始 日本の有名情報番組でも金魚ミュージアムが取り上げられる等、着実に情報発信力を高めている  

Section4. 財務・IR・ESGの取組み

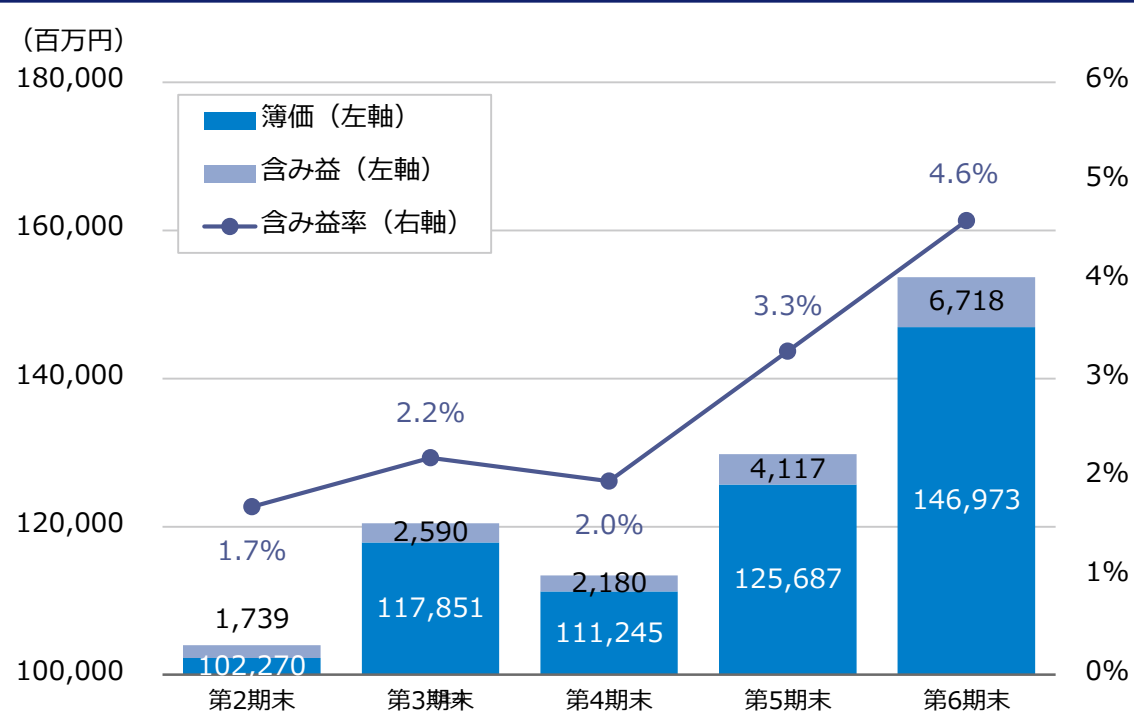
既存物件のキャッシュフロー改善、バリュエーション見直しにより含み益が着実に増加。

1口当たりNAV（注1）の推移



1口当たり含み益 (注1)	1,480	2,200	1,850	3,030	4,240
BPS (注1)	44,160	44,160	44,160	43,960	43,670
含み益寄与率	3.2%	4.8%	4.0%	6.5%	8.9%

鑑定評価・含み益の推移

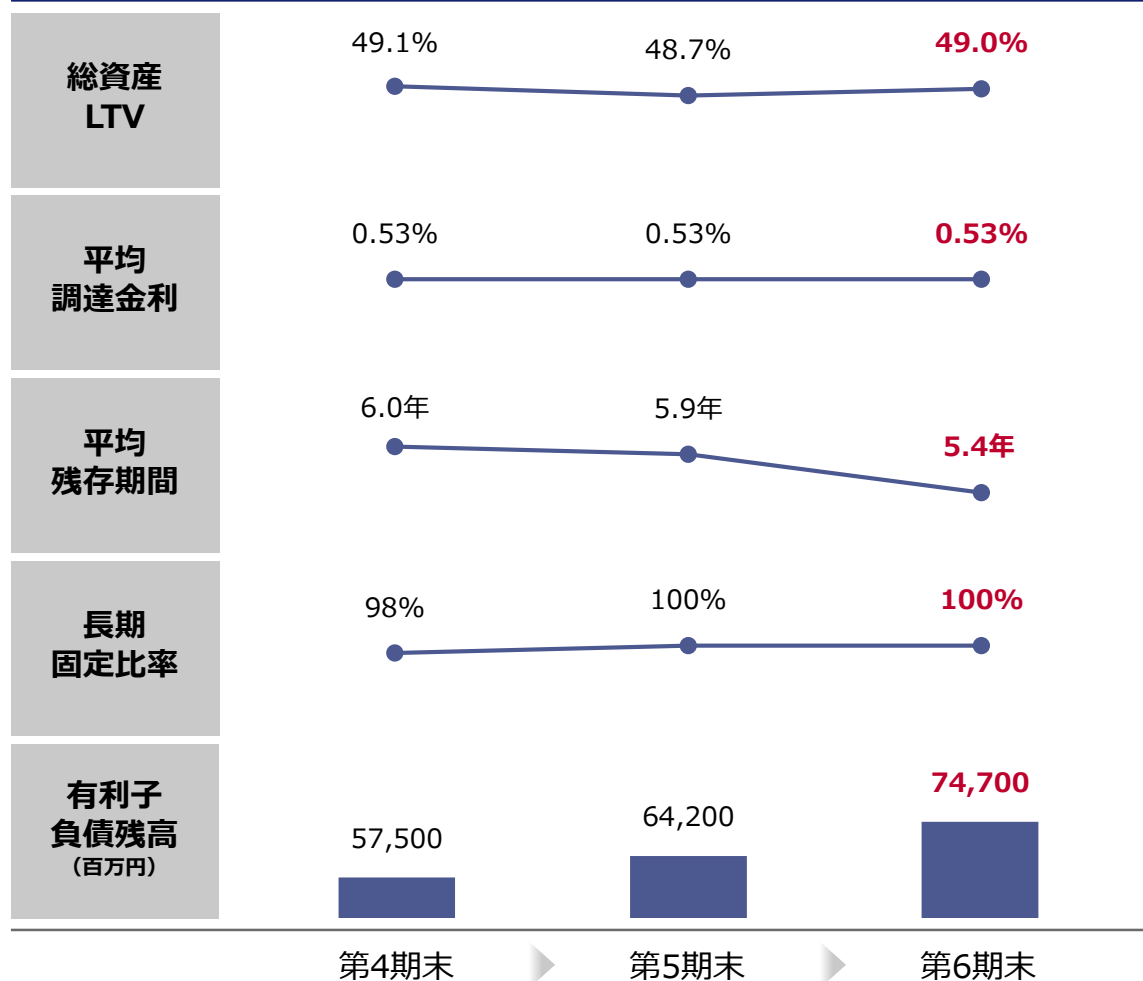


期末鑑定評価額	104,010	120,442	113,426	129,805	153,692
含み益	1,739	2,590	2,180	4,117	6,718
含み益率	1.7%	2.2%	2.0%	3.3%	4.6%

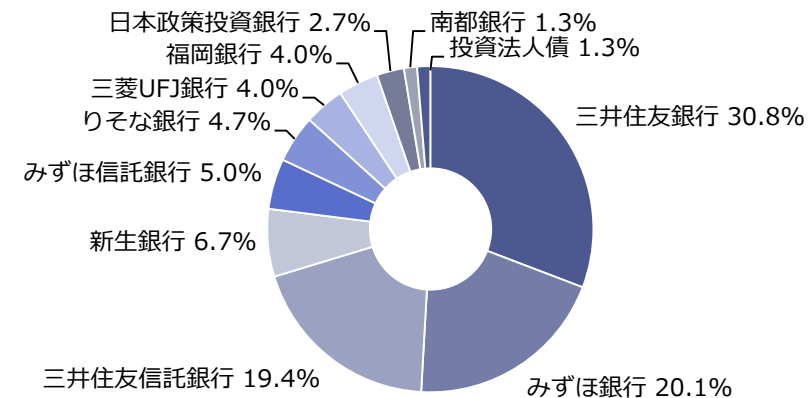
注1： 1口当たりの数値は10円未満端数を切り捨てて表示しています。本投資法人は2019年4月30日を基準日として投資口を4分割しています。各期末実績については、比較の観点から分割後の数字を記載しています。
注2： 第3期末時点の含み益は、期末帳簿価額にミ・ナラのリニューアルに向けた追加投資844百万円を加えて算出しています。

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財務基盤を安定化、2021年までリファイナンス無し。

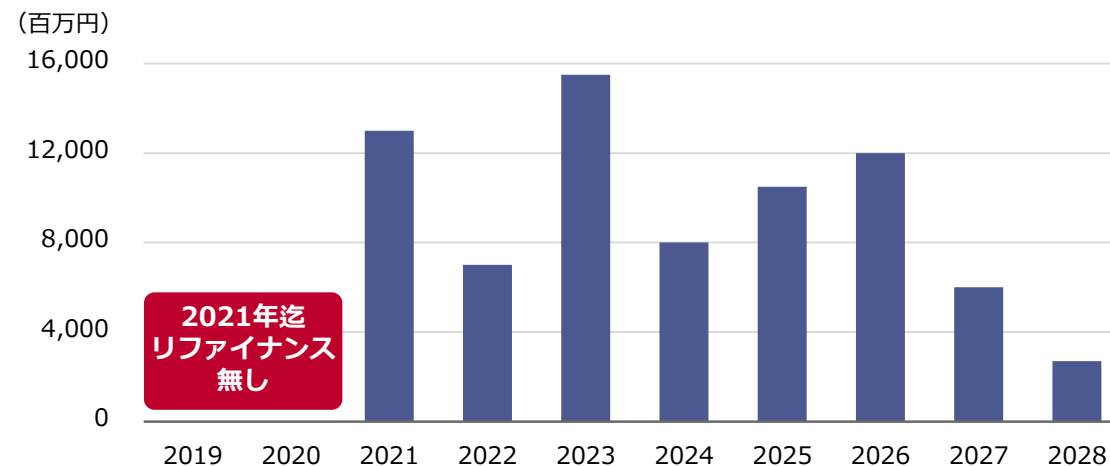
財務ハイライトの推移



資金調達の分散状況



有利子負債の返済期限分散状況



2019年1月に日本格付研究所（JCR）が格付見通しをポジティブに変更。AA-への格付向上を目指して健全な財務基盤を維持。

日本格付研究所（JCR）

長期発行体格付：**A+**（ポジティブ）

★2019年1月に格付見通しをポジティブに変更

格付理由（注1）

- 「上場時と比べ、ポートフォリオのタイプ、物件、およびテナント面において分散が進んだことから、**キャッシュフローの安定性が増している**」
- 「両スポンサーの強みを生かして継続的な外部成長と内部成長が進められていることから、**二社のスポンサーによるサポート体制は良好に機能しているものとみられる**」
- 「上場後の外部成長実績、2期連続で公募増資を実施することでLTVを巡航の上限である50%以下でコントロールしてきた実績、二社のスポンサーによるサポート体制等によって、**引き続き財務規律を意識したポートフォリオの拡大と安定したポートフォリオのパフォーマンスの継続が可能なものと判断**」

格付投資情報センター（R&I）

長期発行体格付：**A**（安定的）

格付理由（注2）

- 「オフィスは比較的大規模な物件が中心で、**所在エリアの中で競争力を有しており、高い稼働率を維持している**。ホテルは全国各都市にある宿泊主体のバジェットタイプであり、**オペレーターと長期賃貸借契約を締結し、安定収益を確保している**」
- 「ポートフォリオの中核をなす東京圏の大規模オフィスは当面堅調に推移すると考えられ、**商業施設・ホテル等もおおむね安定している**。引き続き、外部成長によるポートフォリオの質と分散の改善動向を見守っていく」

次回レビュー予定

JCR

2020年1月頃

2015年以降のJCR A+（ポジティブ）取得後の状況

投資法人名	A+（ポジティブ） 取得時期	レビュー 実施時期	レビュー後 発行体格付
コンフォリア・ レジデンシャル投資法人	2015年3月	2016年3月	AA-（安定的）
ヒューリックリート 投資法人	2015年4月	2016年4月	AA-（安定的）
ケネディクス・ オフィス投資法人	2016年3月	2017年1月	AA-（安定的）
MCUBS MidCity 投資法人	2018年4月	2019年3月	AA-（安定的）
インベスコ・オフィス・ ジェイリート投資法人	2018年11月	（未実施）	-

注1： 株式会社日本格付研究所 2019年1月17日付「News Release」より引用。

注2： 株式会社格付投資情報センター 2019年4月12日付「NEWS RELEASE」より引用。

幅広い投資家層を想定したIR活動の先駆者として動画配信・バーチャルリアリティ技術の導入等の取組を継続。

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



今後のスケジュール (予定)

- 6月 ■ 2019年4月期決算発表
- 7月 ■ 海外IR (アジア、欧州、北米)
■ 第4回投資主総会
■ 個人投資家向け決算説明会 (東京)
- 8月 ■ 個人投資家向け決算説明会 (大阪)
- 9月 ■ みずほインベストメント
コンファレンス東京
■ メリルリンチ日本証券
Japan Conference 2019
- 10月 ■ 2019年10月期決算期末

世界の未来に向けてESG課題への取り組みを積極化。

“E”nvironment（環境）

グリーンボンド発行への取り組み

ESG施策の一環としてグリーンボンド発行に向けた検討を開始。具体的な発行スキームの検討、環境認証の追加取得に取り組む。

ポートフォリオ
全体に対する
環境認証取得率
18.6%（注）



MIUMIU神戸



品川シーサイドパークタワー

補助金を活用した環境対応工事の実施

物件：ホテルサンルート新潟
工事内容：エアハンドリングユニットの更新工事

補助金名：二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金
（設備の効率化改修支援事業）

交付金額：20百万円



“S”ocial（社会）

地域社会に向けた取り組み・貢献



ミ・ナール館内保育園



ブラインドサッカー
WGP2019協賛



東京都環境局主催
もったいないキャンペーン
（品川シーサイドパークタワー）



夏祭りイベントの協賛
（東京フロントテラス）

なら燈火会（開催協賛）

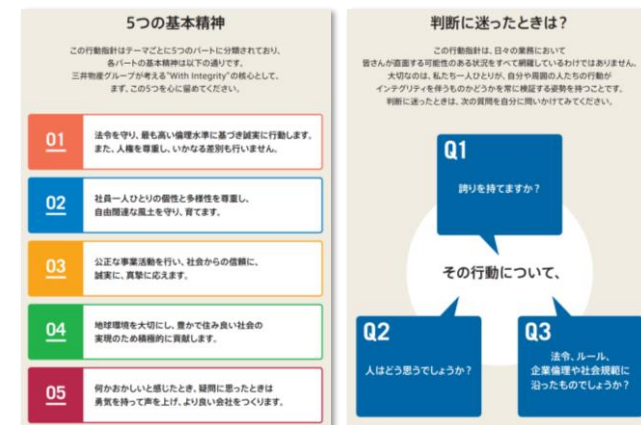
奈良市で8月上旬に行われる夏の風物詩。奈良公園などいろうそくを並べ、幻想的かつ神秘的な雰囲気演出される。



“G”overnance（企業統治）

三井物産グループ「インテグリティ」

資産運用会社は、三井物産グループの一員として、真に社会から信頼される企業グループであり続けるために社員一人ひとりにコンプライアンス意識を徹底し、企業人としての高い品格と高潔さを備え、個々人の良心・良識・倫理や人間としての礼節、企業倫理・社会の常識などに照らして行動すること（「インテグリティ」）を社員に求めている。



資産運用会社社員による投資口取得（るいとう制度）

資産運用会社社員と投資法人が「同じ船（セイムボート）」に乗る仕組みとして、累積投資を利用した投資口購入制度を導入。

資産運用会社として2018年9月に「投資法人本位の業務運営に関する基本方針」を制定。

1. 投資法人にとって最良な資産運用サービスの提供

（１）投資法人の最善の利益の追求

当社は、投資法人から資産の運用を受託している資産運用会社として、高度の専門性と職業倫理を保持し、創意と工夫を活かして、投資法人の最善の利益の追求を目指します。また、本方針の成果指標（KPI）として、投資法人の中期経営計画を定め、目指すべき姿の実現に向けた取組みを推進します。

- 中期経営計画「Repower 2020」は前倒しで定量目標を達成し、2020年末に向けた拡張版を新たに設定

（２）サステナビリティの向上

当社は、投資法人と協働し、投資運用事業を通じて社会の持続可能性を高めることに貢献できるよう努めます。持続可能な社会の形成に向けて解決すべき課題として、ESG（環境・社会・ガバナンス）を軸とした要因への取り組みを、積極的に推進します。

- サステナビリティ対応として、ESG課題への取組み状況を決算説明会資料に掲載

（３）利益相反の適切な管理

当社は、法令および社内規程等に則り、取引における利益相反の可能性について正確に把握し、利益相反の可能性がある場合には取引実行前に外部専門家も含めたコンプライアンス委員会で審議を行う等、利益相反の適切な管理に努めます。

- 第6期はコンプライアンス委員会を5回開催、利益相反の可能性のある取引はなし

2. 重要情報を分かりやすく提供する工夫

（１）資産運用業務の透明性確保

当社は、資産運用業務の透明性を確保するため、投資法人に関する重要な情報を、可能な限り迅速、正確、公平で、かつ分かりやすく開示できるように努めます。

- 重要な情報はTDnetを通じて迅速に開示すると共に、投資法人ウェブサイトにも掲載し、周知を図る

（２）投資法人の投資主に対する情報開示の充実

当社は、常に投資法人および投資主の視点に立ち、法定開示に加えて、投資主の投資判断に影響を及ぼすと思われる情報については、本投資法人のウェブサイトや決算説明資料・資産運用報告書などを通じて積極的に開示を行います。また、金融知識・取引経験の浅い投資主の皆様にもご理解頂けるよう、より分かりやすく、親しみのある説明資料の充実を図ります。

- 従来の説明会資料・資産運用報告に加え、動画配信・VR技術の活用等、より分かりやすい表現を目指した独自の工夫を追求

（３）手数料等の明確化

当社は、投資法人が当社に対して支払う手数料の体系を明示すると共に、各項目の実績値を投資法人の決算に合わせて開示します。

- 資産運用会社の手数料は、項目毎の実績値を決算説明会資料に掲載し、明確化を図る

3. 投資法人本位の業務運営に向けた体制整備

（１）適切な動機付けの枠組み

投資法人本位の業務運営を実践する為、投資法人の運用資産規模や収益に連動した手数料体系を導入し、従業員の人事評価への適切な反映を行います。また、投資法人本位の業務運営が企業文化として定着するように努めます。

- 資産運用会社の手数料は、投資法人の収益性に連動した要素を取り入れ、利害の一致を図る
- 従業員の人事評価要素に投資法人の業務運営に関する項目を取り入れ、日常業務レベルまで投資法人本位の業務運営を定着させる

（２）従業員に対する教育・研修の充実

当社は、投資法人に高度な運用サービスの提供ができる従業員を育成するべく、社内研修の充実や資格取得の推進などを行います。また、従業員が当社の社会的責任を自覚し、責任ある行動をとるよう、コンプライアンスに関する社内教育や研修等の充実に努めます。

- 資産運用会社のケパビリティを向上させるため、従業員採用・社内研修を積極化
- 従業員の自己啓発を支援することにより、強い「個」を持つスタッフ育成に努める
- 第6期はコンプライアンス・オフィサーによる研修を2回開催

Appendix 1. 基本情報

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



中期経営計画 Repower 2020-ER

- 2017年6月に策定した「Repower 2020」は、2019年4月期実績をもって1年半前倒しで達成
- 金融収縮期への備えを意識し、2020年末を目標時期とした「Repower 2020-ER」を策定

第7期/第8期 予想分配金

1,425 円

DPUターゲット

1,425 円
以上

注： 第6期末時点。

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で最上位クラス
- JCR: A+ (ポジティブ) / 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)

5.4 年

JCRの格付

A+
(ポジティブ)

R&Iの格付

A
(安定的)

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

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

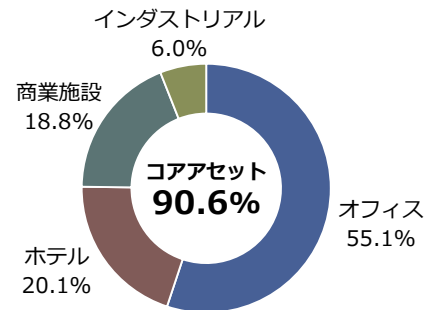


商業施設

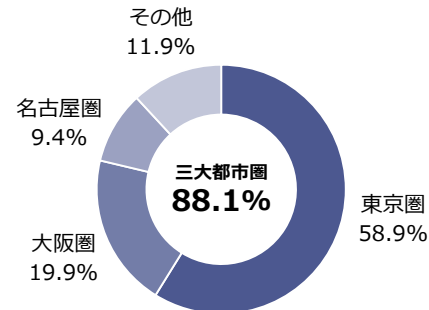


三大都市圏^(注1) 中心のポートフォリオ
(投資比率：70%以上)

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・ナエラ
取得価格

4,944 百万円

鑑定NOI利回り

9.2 %

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
取得価格

8,650 百万円

鑑定NOI利回り

5.5 %

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6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。

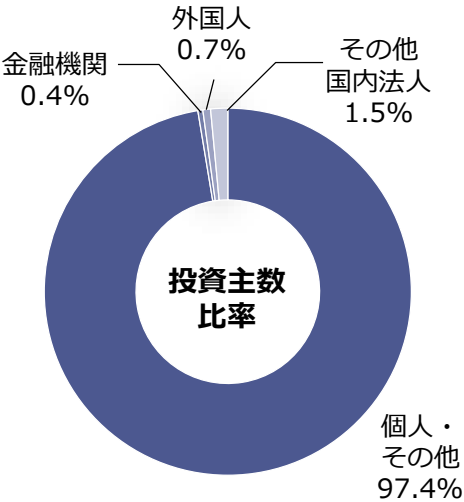
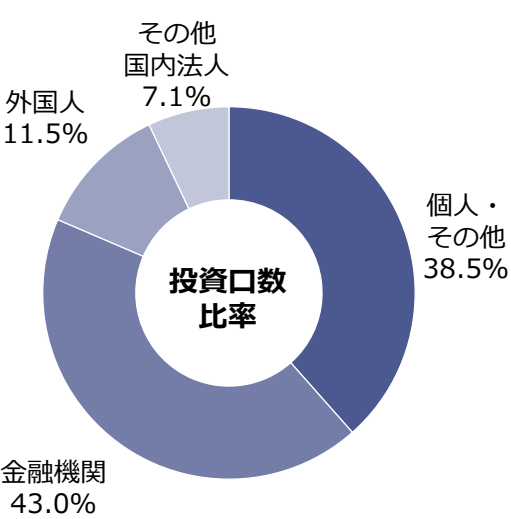
注3：ニュータイプアセットを取得する際には、本資産運用会社の運営体制を整備した上で（アセットタイプによっては法令等が整備された後に）行います。

		第5期 実績	第6期 実績
運用報酬Ⅰ	本投資法人の総資産額に、0.5%（年率）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額。 ^{（注）}	294百万円	326百万円
運用報酬Ⅱ	運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額を発行済投資口の総数で除した金額に、償却後NOIと、0.001%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額。	31百万円	38百万円
取得報酬	取得代金に、1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額。	142百万円	211百万円
譲渡報酬	譲渡代金に、1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額。	実績なし	実績なし
合併報酬	合併の相手方が保有する不動産関連資産のうち、当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの、当該合併の効力発生日における評価額の合計額に1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額。	実績なし	実績なし

注： 各営業日の実日数に基づき1年を365日として日割計算によるものとし、1円未満を切り捨てます。

所有者別投資主数・投資口数

	投資口数	比率	前期比	投資主数	比率	前期比
個人・その他	152,089	38.5%	△4.4%	19,550	97.4%	△0.1%
金融機関	169,943	43.0%	1.7%	88	0.4%	0.0%
外国人	45,485	11.5%	3.4%	136	0.7%	0.2%
その他国内法人	27,893	7.1%	△0.7%	301	1.5%	△0.1%
合計	395,410	100.0%	-	20,075	100.0%	-

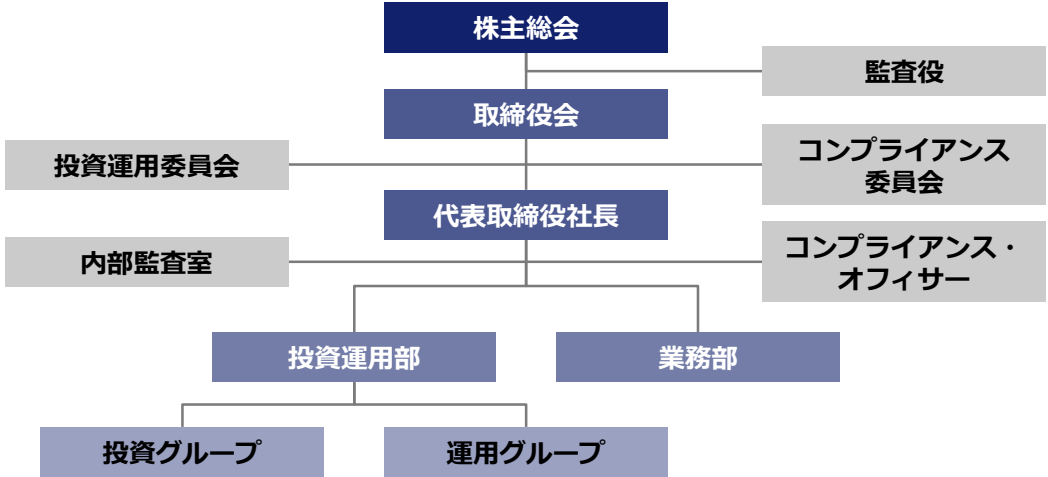


主な投資主一覧

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）	52,572	13.3%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	42,229	10.7%
野村信託銀行株式会社（投信口）	14,737	3.7%
みずほ信託銀行株式会社	9,419	2.4%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	6,181	1.6%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,977	1.5%
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	5,000	1.3%
株式会社イデラ キャピタルマネジメント	5,000	1.3%
株式会社八十二銀行	4,308	1.1%
個人	3,980	1.0%
合計	149,403	37.8%

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 池田 匠作 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 堤 一郎
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

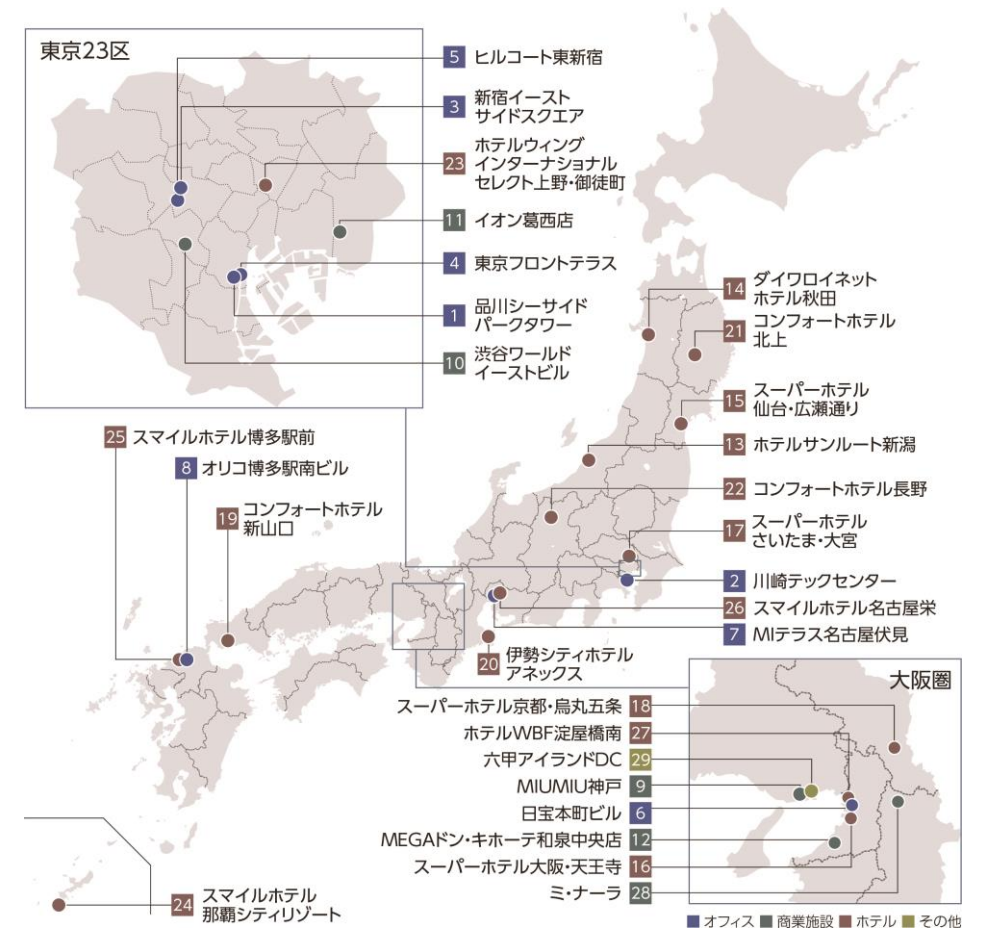


注： スポンサー・サポート契約は、各サポート提供者との間で本投資法人及び本資産運用会社がそれぞれ個別に締結しています。

Appendix 2. ポートフォリオ概要

運用資産

■ オフィス ■ 商業施設 ■ ホテル ■ その他



ポートフォリオ一覧（第6期末）

（単位：百万円）

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	14.0%	4.4%	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	16.0%	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	6.9%	3.9%	3.2%	94.9%
			東京フロントテラス	東京都品川区	2017年10月	10,592	7.3%	4.1%	3.7%	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	2.7%	4.2%	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%	4.5%	97.3%
			MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋市	2018年6月	8,886	6.1%	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	1.2%	4.7%	4.1%	100.0%
		小計				79,993	55.1%	4.5%	3.8%	98.8%
	商業施設	都市型	MIUMIU神戸	兵庫県神戸市	(注3)	6,700	4.6%	4.7%	4.5%	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	2.2%	4.7%	4.5%	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	6.5%	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	2.1%	4.5%	3.8%	100.0%
		小計				22,320	15.4%	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	1.5%	6.7%	4.8%	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	0.9%	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	0.8%	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	0.6%	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	2.6%	4.4%	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	2.8%	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	2.6%	4.6%	4.2%	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	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	20.1%	5.3%	4.4%	100.0%
グロース	商業施設	地域密着型	ミ・ナエラ	奈良県奈良市	2017年10月	4,944	3.4%	9.2%	7.1%	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	6.0%	5.5%	4.2%	100.0%
ポートフォリオ合計						145,072	100.0%	5.0%	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。

品川シーサイドパークタワー（準共有持分63.4%）（注1）

オフィス



取得価格（注1）
20,288 百万円

鑑定NOI利回り
4.4 %



所在地	東京都品川区東品川四丁目12-4
敷地面積	17,386.11㎡（全体）（注2）
延床面積	55,930.90㎡（全体）（注2）
構造	① 駐車場 SRC造 1階建 ② 店舗・事務所 SRC・RC・S造 地下2階付25階建 ③ 駐車場 SRC造 1階建
稼働率（テナント数）	100.0%（23）
建築時期	①2002年9月 ②③2003年7月

川崎デックセンター

オフィス



取得価格
23,182 百万円

鑑定NOI利回り
5.1 %



所在地	神奈川県川崎市幸区堀川町580-16
敷地面積	5,662.48㎡
延床面積	47,036.44㎡
構造	S・RC・SRC造 地下3階付20階建
稼働率（テナント数）	97.5%（26）
建築時期	1988年2月

新宿イーストサイドスクエア（準共有持分5%相当）

オフィス



取得価格
10,000 百万円

鑑定NOI利回り
3.9 %



所在地	東京都新宿区新宿六丁目27-30
敷地面積	25,320.28㎡（全体）
延床面積	167,031.19㎡（全体）
構造	S・RC造 地下2階付20階建
稼働率（テナント数）	94.9%（39）
建築時期	2012年3月

東京フロントテラス（準共有持分50.2%）

オフィス



取得価格
10,592 百万円

鑑定NOI利回り
4.1 %



所在地	東京都品川区東品川二丁目3-14
敷地面積	17,189.24㎡（注3）
延床面積	146,697.51㎡（注4）
構造	SRC造 地下2階付30階建
稼働率（テナント数）	100.0%（22）
建築時期	1992年6月

注1： 2018年2月末日に準共有持分36.6%を譲渡しており、譲渡後の本投資法人の準共有持分割合に係る数値を記載しています。

注2： 本物件は区分所有建物であり、本投資法人は区分所有権（一部共有）を保有しています。

注3： 本投資法人が保有している信託受益権に係る信託は、本物件の敷地を含む「シーフォートスクエア」全体の敷地の一部に係る共有持分を保有しており、その共有持分割合は3,675,562/10,000,000です。また、「シーフォートスクエア」全体の敷地の他の部分は第三者の所有であり、管理規約により、本物件に係る敷地利用権が設定されています。

注4： 1棟全体の延床面積を記載しており、本投資法人が保有している信託受益権に係る信託を構成する区分所有権又はその共有持分割合に対応する不動産登記簿に基づく専有面積の合計は28,954.48㎡となります。そのうち本投資法人は50.2%の準共有持分を保有しています。

ヒルコート東新宿

オフィス



取得価格
3,900 百万円

鑑定NOI利回り
4.2 %



所在地	東京都新宿区歌舞伎町二丁目2-15
敷地面積	628.09㎡
延床面積	4,480.44㎡
構造	SRC造 地下1階付8階建
稼働率 (テナント数)	100.0% (6)
建築時期	1987年7月

MIテラス名古屋伏見

オフィス



取得価格
8,886 百万円

鑑定NOI利回り
4.6 %



所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目10番1号
敷地面積	1,980.56㎡
延床面積	14,481.95㎡
構造	S造 12階建
稼働率 (テナント数)	100.0% (9)
建築時期	1993年2月

日宝本町ビル

オフィス



取得価格
1,465 百万円

鑑定NOI利回り
5.2 %



所在地	大阪府大阪市中央区南本町二丁目4-6
敷地面積	502.95㎡
延床面積	3,841.12㎡
構造	SRC造 11階建
稼働率 (テナント数)	97.3% (37)
建築時期	1990年8月

オリコ博多駅南ビル

オフィス



取得価格
1,680 百万円

鑑定NOI利回り
4.7 %



所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目7-30
敷地面積	525.04㎡
延床面積	2,845.60㎡
構造	S造 7階建
稼働率 (テナント数)	100.0% (1)
建築時期	2002年8月

MIUMIU神戸

商業施設



取得価格
6,700 百万円

鑑定NOI利回り
4.7 %



所在地	兵庫県神戸市中央区明石町18-1
敷地面積	383.83㎡
延床面積	874.03㎡
構造	S造3階建
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	2017年7月

イオン葛西店

商業施設



取得価格
9,420 百万円

鑑定NOI利回り
5.3 %



所在地	東京都江戸川区西葛西三丁目9-19
敷地面積	20,063.51㎡ (全体) (注)
延床面積	38,454.66㎡
構造	① 店舗 RC造：5階建 ② 駐車場 SRC造：6階建 ③ 事務所 SRC造：5階建
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	① 1982年11月 ② 1983年5月 ③ 1983年4月

渋谷ワールドイーストビル

商業施設



取得価格
3,200 百万円

鑑定NOI利回り
4.7 %



所在地	東京都渋谷区渋谷一丁目23-18
敷地面積	267.99㎡
延床面積	1,880.68㎡
構造	SRC造 10階建
稼働率 (テナント数)	100% (8)
建築時期	1984年10月

MEGAドン・キホーテ和泉中央店

商業施設



取得価格
3,000 百万円

鑑定NOI利回り
4.5 %



所在地	大阪府和泉市いぶき野五丁目6-17
敷地面積	9,712.37㎡
延床面積	6,891.87㎡
構造	S造 3階建
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	2008年10月

ホテルサンルート新潟

ホテル



取得価格
2,108 百万円
鑑定NOI利回り
6.7 %



所在地	新潟県新潟市中央区東大通一丁目11-25
敷地面積	1,402.51㎡
延床面積	8,255.81㎡
構造	S・SRC・RC造 地下1階付14階建
客室数	231室
稼働率 (テナント数)	100.0% (2)
建築時期	1992年8月

スーパーホテル仙台・広瀬通り

ホテル



取得価格
1,280 百万円
鑑定NOI利回り
5.9 %



所在地	宮城県仙台市青葉区中央二丁目9-23
敷地面積	549.10㎡
延床面積	3,251.77㎡
構造	RC造 10階建
客室数	173室
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	2007年1月

ダイワロイネットホテル秋田

ホテル



取得価格
2,042 百万円
鑑定NOI利回り
5.8 %



所在地	秋田県秋田市大町二丁目2-41
敷地面積	1,540.15㎡
延床面積	7,439.36㎡
構造	S造 14階建
客室数	221室
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	2006年6月

スーパーホテル大阪・天王寺

ホテル



取得価格
1,260 百万円
鑑定NOI利回り
5.4 %



所在地	大阪府大阪市天王寺区逢阪二丁目3-3
敷地面積	490.65㎡
延床面積	2,486.39㎡
構造	RC造 9階建
客室数	124室
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	2004年1月

スーパーホテルさいたま・大宮

ホテル



取得価格
1,123 百万円

鑑定NOI利回り
5.4 %



所在地	埼玉県さいたま市大宮区 桜木町一丁目12-6
敷地面積	597.25㎡
延床面積	2,946.55㎡
構造	RC造 10階建
客室数	157室
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	2006年7月

コンフォートホテル新山口

ホテル



取得価格
902 百万円

鑑定NOI利回り
5.7 %



所在地	山口県山口市小郡下郷 1255-1
敷地面積	754.06㎡
延床面積	2,999.01㎡
構造	S造 8階建
客室数	139室
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	2007年8月

スーパーホテル京都・烏丸五条

ホテル



取得価格
1,030 百万円

鑑定NOI利回り
5.4 %



所在地	京都府京都市下京区烏丸通 五条下る大坂町396-3
敷地面積	337.23㎡
延床面積	2,144.02㎡
構造	RC造 10階建
客室数	108室
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	2004年1月

伊勢シティホテルアネックス

ホテル



取得価格
1,800 百万円

鑑定NOI利回り
5.5 %



所在地	三重県伊勢市吹上二丁目 5番11号
敷地面積	1,587.58㎡
延床面積	4,099.31㎡
構造	SRC造10階建
客室数	143室
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	1991年11月

コンフォートホテル北上

ホテル



取得価格
820 百万円

鑑定NOI利回り
5.3 %



所在地	①ホテル：岩手県北上市川岸一丁目2番1号 ②店舗：岩手県北上市川岸一丁目2番8号
敷地面積	2,809.93㎡
延床面積	①ホテル 2,775.65㎡ ②店舗 177.36㎡
構造	①ホテル RC造6階建 ②店舗 S造平家建
客室数	129室
稼働率 (テナント数)	100% (2)
建築時期	①ホテル2009年1月 ②店舗2008年10月

コンフォートホテル長野

ホテル



取得価格
580 百万円

鑑定NOI利回り
5.8 %



所在地	長野県長野市南千歳一丁目12番4号
敷地面積	396.28㎡
延床面積	1,921.45㎡
構造	S造 8階建
客室数	76室
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	1992年8月

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



取得価格
3,720 百万円

鑑定NOI利回り
4.4 %



所在地	東京都台東区東上野二丁目18番4号
敷地面積	359.09㎡
延床面積	3,053.09㎡
構造	RC造 地下1階付15階建
客室数	141室
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	2018年4月

スマイルホテル那覇シティリゾート

ホテル



取得価格
4,000 百万円

鑑定NOI利回り
6.1 %



所在地	沖縄県那覇市久米二丁目32-1
敷地面積	2,343.96㎡
延床面積	9,698.44㎡
構造	S・RC造 11階建
客室数	227室
稼働率 (テナント数)	100.0% (1)
建築時期	1988年6月

スマイルホテル博多駅前

ホテル



取得価格
3,800 百万円

鑑定NOI利回り
4.6 %



所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前 三丁目8-18
敷地面積	384.84㎡
延床面積	2,426.78㎡
構造	RC造 11階建
客室数	118室
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	2017年2月

スマイルホテル名古屋栄

ホテル



取得価格
2,950 百万円

鑑定NOI利回り
4.9 %



所在地	愛知県名古屋市中区栄四丁目 10-5
敷地面積	583.70㎡
延床面積	2,909.20㎡
構造	RC造 13階建
客室数	141室
稼働率 (テナント数)	100.0% (1)
建築時期	2008年9月

ホテルWBF淀屋橋南

ホテル



取得価格
1,750 百万円

鑑定NOI利回り
4.6 %



所在地	大阪府大阪市中央区平野町 三丁目1-6
敷地面積	295.42㎡
延床面積	1,821.56㎡
構造	S造 9階建
客室数	96室
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	2017年1月

ミ・ナーラ

グロース
商業施設



取得価格
4,944百万円
鑑定NOI利回り
9.2 %



所在地	奈良県奈良市二条大路南一丁目3-1
敷地面積	53,214.66㎡
延床面積	① 72,944.41㎡ (百貨店) ② 4,543.32㎡ (駐車場)
構造	① SRC造 7階建 ② S造 3階建
稼働率 (テナント数)	100% (1) (注)
建築時期	① 1989年9月 ② 2003年6月

六甲アイランドDC

グロース
インダストリアル



取得価格
8,650百万円
鑑定NOI利回り
5.5 %



所在地	兵庫県神戸市東灘区向洋町六丁目2-12
敷地面積	26,304.75㎡
延床面積	14,381.16㎡
構造	S造 2階建
稼働率 (テナント数)	100.0% (1)
建築時期	2016年5月

注： 合同会社奈良平城プラザとのマスターリース契約に基づいて記載していますが、実際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。

Appendix 3. 決算詳細

損益計算書

(単位：百万円)		
科目	前期 (第5期)	当期 (第6期)
営業収益	4,417	4,959
賃料収入	3,256	4,023
その他賃貸事業収入	1,160	935
不動産等売却益	-	-
営業費用	2,295	2,427
賃貸事業費用	1,909	1,999
資産運用報酬	326	364
資産保管手数料	5	7
一般事務委託手数料	12	14
役員報酬	3	3
その他営業費用	36	38
営業利益	2,122	2,531
営業外収益	0	0
営業外費用	255	261
支払利息/投資法人債利息	168	196
投資法人債発行費償却/融資関連費用	41	42
投資口交付費	44	18
その他	-	3
経常利益	1,867	2,270
特別利益	56	26
特別損失	-	24
法人税等	0	0
当期純利益	1,922	2,271
前期繰越利益・前期繰越損失	61	0
当期末処分利益	1,984	2,271

貸借対照表

(単位：百万円)		
科目	前期 (第5期)	当期 (第6期)
流動資産	5,620	5,072
現金及び預金	2,958	2,227
信託現金及び信託預金	2,264	2,327
未収消費税等	151	230
その他	246	286
固定資産	126,139	147,409
有形固定資産	125,687	146,973
無形固定資産/その他	451	435
繰延資産	11	11
資産合計	131,772	152,493
流動負債	1,340	1,376
営業未払金	405	338
短期借入金	-	-
未払金	385	409
前受金	532	607
その他	18	20
固定負債	68,840	80,262
投資法人債	1,000	1,000
長期借入金	63,200	73,700
信託預り敷金及び保証金	4,640	5,070
デリバティブ債務	-	491
負債合計	70,181	81,639
投資主資本合計	61,579	71,346
出資総額	59,595	69,074
剰余金	1,984	2,271
評価・換算差額等	11	△491
純資産合計	61,590	70,854
負債純資産合計	131,772	152,493

キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)		
科目	前期 (第5期)	当期 (第6期)
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,307	2,775
税引前当期純利益	1,923	2,272
減価償却費	453	553
投資口交付費	44	18
支払利息	168	196
固定資産圧縮損	-	24
営業未収入金の増減額（△は増加）	△26	△17
未収入金の増減額（△は増加）	151	-
前払費用の増減額（△は増加）	5	△23
未収消費税等の増減額（△は増加）	△151	△78
営業未払金の増減額（△は減少）	△41	△81
未払金の増減額（△は減少）	10	24
未払消費税等の増減額（△は減少）	△140	-
前受金の増減額（△は減少）	62	75
長期前払費用の増減額（△は増加）	7	4
信託有形固定資産の売却による減少額	-	-
その他	11	△2
利息の支払額	△171	△192
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,762	△21,419
信託有形固定資産の取得による支出	△15,355	△21,849
その他（信託預かり敷金及び保証金等）	592	429
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,705	17,976
短期借入れによる収入/返済による支出	△1,000	-
長期借入れによる収入	6,700	10,500
投資法人債の発行による収入	987	-
投資口の発行による収入	7,719	9,399
分配金の支払額	△1,701	△1,922
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	250	△667
現金及び現金同等物の期首残高	4,790	5,040
現金及び現金同等物の期末残高	5,040	4,373

（単位：百万円）

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	日宝本町ビル	MIテラス 名古屋伏見	オリコ 博多駅南ビル	MIUMIU神戸	渋谷ワールド イーストビル
営業日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
不動産賃貸事業収入	726	913	222	326	92	52	294	非開示 ^(注1)	162	76
賃貸事業収入	637	483	196	296	85	41	264		162	70
その他賃貸事業収入	89	429	25	30	7	11	30		0	6
賃貸事業費用	269	351	54	111	27	16	61		4	16
外注委託費	57	81	18	18	8	5	25		0	5
水道光熱費	101	170	15	27	6	4	18		-	4
公租公課	61	52	17	37	8	2	10		3	5
修繕費	5	10	0	7	0	2	2		-	-
その他賃貸事業費用	43	36	2	21	3	1	4		0	1
NOI	457	561	167	215	65	35	232	40	158	60
減価償却費	83	93	38	19	8	5	20	4	5	3
不動産賃貸事業損益	373	468	129	195	56	30	211	36	152	56
資本的支出	23	172	6	23	-	21	14	-	-	45
NCF	434	389	161	191	65	14	218	40	158	15
帳簿価額	20,242	23,650	9,987	10,728	4,013	1,567	8,980	1,752	6,890	3,337
NOI利回り ^(注2)	4.6%	4.8%	3.4%	4.0%	3.3%	4.6%	5.2%	4.7%	4.6%	3.6%
償却後利回り ^(注2)	3.7%	4.0%	2.6%	3.7%	2.9%	3.9%	4.8%	4.2%	4.5%	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。

（単位：百万円）

物件名称	イオン葛西店	MEGA ドン・キホーテ 和泉中央店	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	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	伊勢シティ ホテル アネックス
営業日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
不動産賃貸事業収入	非開示（注1）	非開示（注1）	83	69	44	37	35	31	30	非開示（注1）
賃貸事業収入			83	69	44	37	35	31	29	
その他賃貸事業収入			0	-	-	-	-	0	0	
賃貸事業費用			8	9	6	4	4	3	6	
外注委託費			1	1	-	-	-	-	0	
水道光熱費			-	-	-	-	-	-	-	
公租公課			4	7	5	3	4	3	2	
修繕費			0	-	-	-	-	-	1	
その他賃貸事業費用			1	0	0	0	0	0	0	
NOI	246	110	75	59	37	33	30	27	24	44
減価償却費	26	10	18	19	6	3	7	3	7	6
不動産賃貸事業損益	220	100	56	40	31	29	23	23	16	37
資本的支出	1	23	75	-	-	-	-	-	-	6
NCF	245	87	△0	59	37	33	30	27	24	38
帳簿価額	9,459	3,080	2,210	2,005	1,272	1,263	1,106	1,031	894	1,875
NOI利回り（注2）	5.3%	7.3%	6.9%	6.0%	6.0%	5.3%	5.6%	5.4%	5.5%	4.8%
償却後利回り（注2）	4.7%	6.6%	5.2%	4.1%	4.9%	4.8%	4.3%	4.7%	3.8%	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。

（単位：百万円）

物件名称	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	ホテルWBF 淀屋橋南	ミ・ナアラ	六甲アイランド DC	ポート フォリオ 合計
営業日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
不動産賃貸事業収入	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	133	87	62	非開示（注1）	524	非開示（注1）	4,959
賃貸事業収入				133	87	62		375		4,023
その他賃貸事業収入				-	-	-		149		935
賃貸事業費用				5	3	4		381		1,446
外注委託費				0	0	0		96		332
水道光熱費				-	-	-		104		453
公租公課				3	2	2		55		337
修繕費				-	-	0		7		66
その他賃貸事業費用				0	0	0		117		255
NOI	25	16	87	128	83	58	42	142	242	3,513
減価償却費	9	3	10	8	8	7	5	51	56	553
不動産賃貸事業損益	15	13	77	120	75	50	36	91	186	2,959
資本的支出	-	38	-	-	-	4	-	6	-	462
NCF	25	△21	87	128	83	53	42	136	242	3,050
帳簿価額	844	642	3,862	4,031	3,838	2,984	1,768	4,954	8,697	146,973
NOI利回り（注2）	6.0%	5.3%	4.6%	6.4%	4.4%	3.9%	4.8%	5.8%	5.6%	4.8%
償却後利回り（注2）	3.8%	4.2%	4.0%	6.0%	3.9%	3.4%	4.2%	3.7%	4.3%	4.1%

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。

期末算定価額の概要

(単位：百万円)

アセットタイプ	物件名	帳簿価額	期末算定 価額	差異		積算価格	直接還元法 収益価格	還元利回り	DCF法		
				(百万円)	(比較)				収益価格	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	20,242	21,175	932	4.6%	20,351	21,175	4.1%	21,112	3.7%	4.2%
	川崎テックセンター	23,650	24,100	449	1.9%	17,000	24,400	4.4%	23,900	4.2%	4.6%
	新宿イーストサイドスクエア	9,987	10,450	462	4.6%	10,250	10,650	3.8%	10,200	3.6%	4.0%
	東京フロントテラス	10,728	10,893	165	1.5%	10,391	10,943	4.0%	10,793	3.7%	4.1%
	ヒルコート東新宿	4,013	3,970	△43	△1.1%	3,960	4,010	4.1%	3,930	3.8%	4.2%
	日宝本町ビル	1,567	1,570	2	0.2%	1,260	1,590	4.3%	1,540	4.1%	4.5%
	MIテラス名古屋伏見	8,980	9,830	849	9.5%	9,320	10,000	4.0%	9,660	3.8%	4.2%
	オリコ博多駅南ビル	1,752	1,800	47	2.7%	1,620	1,810	4.2%	1,800	3.8%	4.4%
	小計	80,923	83,789	2,865	3.5%	74,152	84,579	-	82,935	-	-
商業施設	MIUMIU神戸	6,890	7,370	479	7.0%	3,720	7,520	4.2%	7,310	4.0%	4.4%
	渋谷ワールドイーストビル	3,337	4,090	752	22.5%	3,950	4,180	3.5%	4,000	3.3%	3.7%
	イオン葛西店	9,459	9,580	120	1.3%	9,670	9,610	5.1%	9,540	4.7%	5.3%
	MEGAドン・キホーテ和泉中央店	3,080	2,580	△500	△16.2%	3,380	2,600	5.0%	2,570	4.8%	5.2%
	ミ・ナール	4,954	5,520	565	11.4%	7,470	5,380	5.8%	5,580	5.6%	6.0%
	小計	27,721	29,140	1,418	5.1%	28,190	29,290	-	29,000	-	-
ホテル	ホテルサンルート新潟	2,210	2,290	79	3.6%	1,320	2,280	5.2%	2,290	5.0%	5.4%
	ダイワロイネットホテル秋田	2,005	2,230	224	11.2%	1,110	2,210	5.2%	2,240	5.0%	5.4%
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,272	1,570	297	23.4%	1,550	1,590	4.5%	1,550	4.3%	4.7%
	スーパーホテル大阪・天王寺	1,263	1,580	316	25.0%	959	1,600	4.2%	1,560	4.0%	4.4%
	スーパーホテルさいたま・大宮	1,106	1,230	123	11.1%	1,130	1,240	4.6%	1,210	4.4%	4.8%
	スーパーホテル京都・烏丸五条	1,031	1,290	258	25.1%	1,080	1,310	4.2%	1,260	3.9%	4.5%
	コンフォートホテル新山口	894	960	65	7.4%	485	957	5.2%	961	5.0%	5.4%
	伊勢シティホテルアネックス	1,875	1,840	△35	△1.9%	500	1,850	5.0%	1,830	4.8%	5.2%
	コンフォートホテル北上	844	843	△1	△0.2%	664	844	5.1%	842	4.9%	5.3%
	コンフォートホテル長野	642	600	△42	△6.5%	296	598	4.9%	601	4.7%	5.1%
	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	3,862	4,130	267	6.9%	2,780	4,210	3.8%	4,090	3.6%	4.0%
	スマイルホテル那覇シティリゾート	4,031	4,330	298	7.4%	1,900	4,370	4.9%	4,310	4.7%	5.1%
	スマイルホテル博多駅前	3,838	3,910	71	1.9%	1,600	3,970	4.2%	3,880	4.0%	4.4%
	スマイルホテル名古屋栄	2,984	3,120	135	4.6%	1,840	3,180	4.4%	3,090	4.2%	4.6%
	ホテルWBF淀屋橋南	1,768	1,960	191	10.8%	1,090	2,000	4.1%	1,920	3.9%	4.3%
	小計	29,630	31,883	2,252	7.6%	18,304	32,209	-	31,634	-	-
インダストリアル	六甲アイランドDC	8,697	8,880	182	2.1%	9,530	8,910	5.3%	8,840	5.1%	5.5%
ポートフォリオ合計		146,973	153,692	6,718	4.6%	130,177	154,988		152,409		

注： 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対して、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）

57

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	21,175	507	2.4%	4.1%	△0.1%	3.7%	△0.1%	4.2%	△0.1%
	川崎テックセンター	24,100	100	0.4%	4.4%	-	4.2%	-	4.6%	-
	新宿イーストサイドスクエア	10,450	300	2.9%	3.8%	△0.1%	3.6%	△0.1%	4.0%	△0.1%
	東京フロントテラス	10,893	-	-	4.0%	-	3.7%	-	4.1%	-
	ヒルコート東新宿	3,970	80	2.0%	4.1%	△0.1%	3.8%	△0.1%	4.2%	△0.1%
	日宝本町ビル	1,570	20	1.3%	4.3%	△0.1%	4.1%	△0.1%	4.5%	△0.1%
	MIテラス名古屋伏見	9,830	200	2.0%	4.0%	△0.1%	3.8%	△0.1%	4.2%	△0.1%
	オリコ博多駅南ビル	1,800	-	-	4.2%	-	3.8%	-	4.4%	-
	小計	83,789	1,207	-	-	-	-	-	-	-
商業施設	MIUMIU神戸	7,370	-	-	4.2%	-	4.0%	-	4.4%	-
	渋谷ワールドイーストビル	4,090	230	5.6%	3.5%	△0.1%	3.3%	△0.1%	3.7%	△0.1%
	イオン葛西店	9,580	-	-	5.1%	-	4.7%	-	5.3%	-
	MEGAドン・キホーテ和泉中央店	2,580	80	3.1%	5.0%	△0.1%	4.8%	△0.1%	5.2%	△0.1%
	ミ・ナース	5,520	-	-	5.8%	-	5.6%	-	6.0%	-
	小計	29,140	310	-	-	-	-	-	-	-
ホテル	ホテルサンルート新潟	2,290	30	1.3%	5.2%	-	5.0%	-	5.4%	-
	ダイワロイネットホテル秋田	2,230	30	1.3%	5.2%	△0.1%	5.0%	△0.1%	5.4%	△0.1%
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,570	30	1.9%	4.5%	△0.1%	4.3%	△0.1%	4.7%	△0.1%
	スーパーホテル大阪・天王寺	1,580	30	1.9%	4.2%	△0.1%	4.0%	△0.1%	4.4%	△0.1%
	スーパーホテルさいたま・大宮	1,230	20	1.6%	4.6%	△0.1%	4.4%	△0.1%	4.8%	△0.1%
	スーパーホテル京都・烏丸五条	1,290	30	2.3%	4.2%	△0.1%	3.9%	△0.1%	4.5%	△0.1%
	コンフォートホテル新山口	960	-	-	5.2%	-	5.0%	-	5.4%	-
	伊勢シティホテルアネックス	1,840	-	-	5.0%	-	4.8%	-	5.2%	-
	コンフォートホテル北上	843	△1	△0.1%	5.1%	-	4.9%	-	5.3%	-
	コンフォートホテル長野	600	-	-	4.9%	-	4.7%	-	5.1%	-
	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	4,130	-	-	3.8%	-	3.6%	-	4.0%	-
	スマイルホテル那覇シティリゾート	4,330	-	-	4.9%	-	4.7%	-	5.1%	-
	スマイルホテル博多駅前	3,910	-	-	4.2%	-	4.0%	-	4.4%	-
	スマイルホテル名古屋栄	3,120	-	-	4.4%	-	4.2%	-	4.6%	-
	ホテルWBF淀屋橋南	1,960	-	-	4.1%	-	3.9%	-	4.3%	-
	小計	31,883	169	-	-	-	-	-	-	-
インダストリアル	六甲アイランドDC	8,880	-	-	5.3%	-	5.1%	-	5.5%	-
ポートフォリオ合計		153,692	1,686							

有利子負債一覧（第6期末時点）

58

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)	2016年12月16日	10年	2026年11月30日	期限一括返済	無担保 無保証
	三井住友信託銀行	5,000	0.59% ^(注)		8年	2024年11月29日		
	三井住友銀行/福岡銀行/りそな銀行	10,000	0.50% ^(注)		7年	2023年11月30日		
	日本政策投資銀行	2,000	0.62%		6年	2022年11月30日		
	三井住友信託銀行/新生銀行	7,000	0.37% ^(注)		5年	2021年11月30日		
	みずほ銀行	10,000	0.37%		7年	2024年4月30日		
	みずほ信託銀行	2,000	0.45%	2017年4月28日	7年	2024年4月30日		
	三井住友信託銀行/新生銀行	3,000	0.54% ^(注)	2017年10月26日	7.8年	2025年7月31日		
	南都銀行	1,000	0.54% ^(注)		9.8年	2027年7月30日		
	りそな銀行	1,000	0.71% ^(注)		10年	2027年10月29日		
	三井住友銀行/福岡銀行	5,000	0.73% ^(注)	2017年10月31日	7.9年	2026年1月30日		
	新生銀行	1,000	0.57% ^(注)	2018年3月1日	5.9年	2024年1月31日		
	りそな銀行	500	0.57% ^(注)		7.0年	2025年4月30日		
	みずほ銀行	1,000	0.48%		2.9年	2021年4月30日		
	三井住友銀行	2,000	0.53% ^(注)	2018年5月15日	10年	2028年7月31日		
	みずほ銀行	1,500	0.56%		8年	2026年10月30日		
	三菱UFJ銀行	1,500	0.31%	2018年6月1日	7年	2025年10月31日		
	みずほ信託銀行	1,700	0.62%	2018年8月1日	5年	2023年10月31日		
	みずほ銀行	2,500	0.68%	2018年11月1日	3年	2021年10月29日		
	三井住友銀行	3,000	0.57% ^(注)	2018年11月1日	10年	2028年7月26日		
	三井住友信託銀行/新生銀行	3,500	0.42% ^(注)	2018年11月1日	-	-		
	三菱UFJ銀行	1,500	0.32%	2018年11月1日	-	-		
	第1回無担保投資法人債	1,000	0.64%	2018年7月26日	-	-		
合計/平均		74,700	0.53%	7.2年				

注： 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。

ディスクレームー

金額は億円、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）