MIRAI

投資法人みらい

2019年10月期（第7期）
決算説明会資料（2020年2月5日更新版）

2019年5月1日～2019年10月31日

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

MEMO

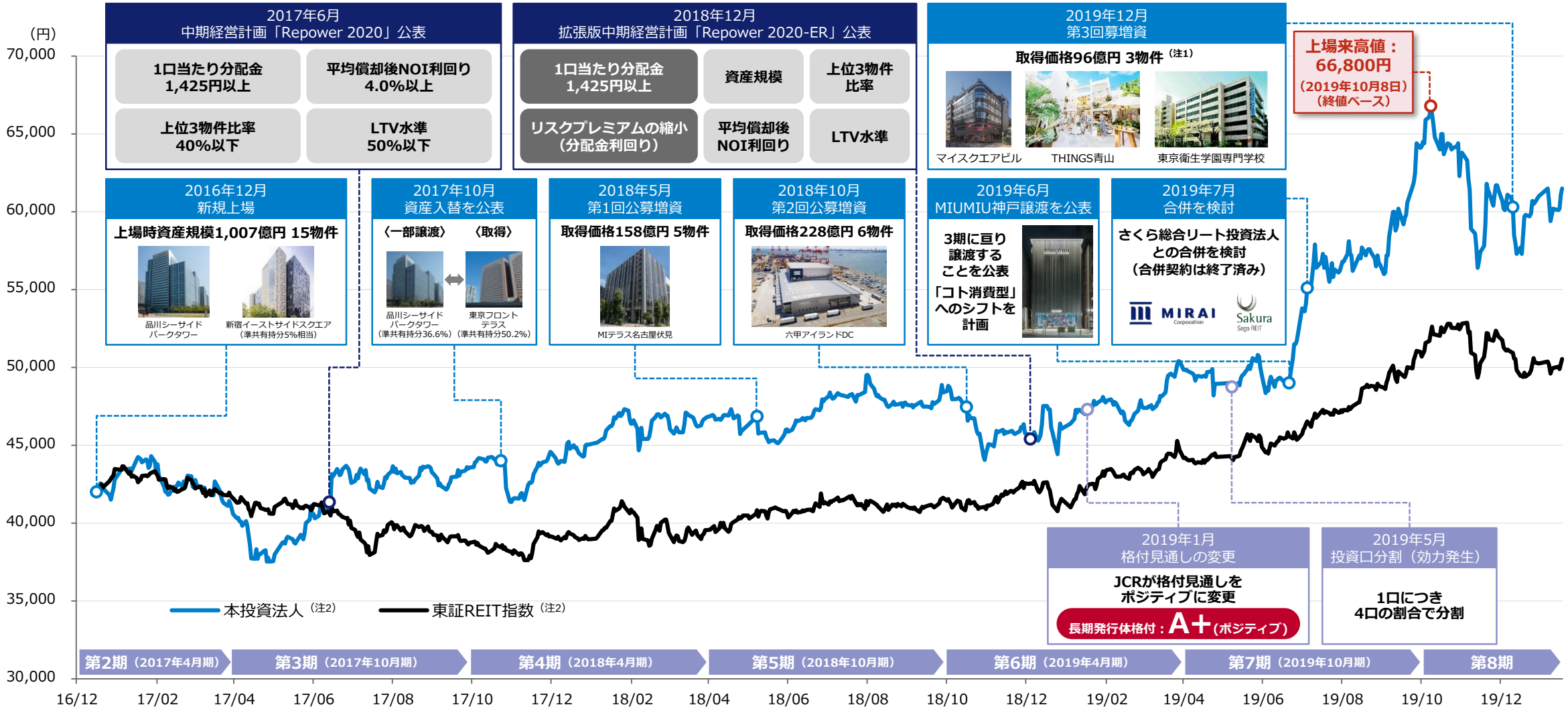
目次

Section1. 第3回公募増資の実施（2019年12月） ・・・・・ P5
Section2. 第7期決算・業績予想 ・・・・・ P12
Section3. 拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」の進捗 ・・・・・ P18
Section4. ポートフォリオマネジメントと外部成長方針 ・・・・・ P22
Section5. スポンサーサポートの強化 ・・・・・ P28
Section6. 財務・ESGの取組み ・・・・・ P31

Appendix1. 基本情報 ・・・・・ P39
Appendix2. ポートフォリオ概要 ・・・・・ P45
Appendix3. 決算詳細 ・・・・・ P57

積極的なコーポレートアクションの継続によるバリュエーションの改善

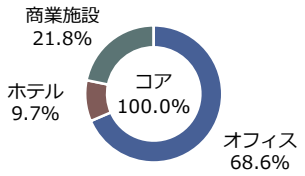
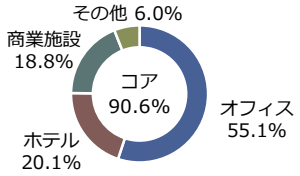
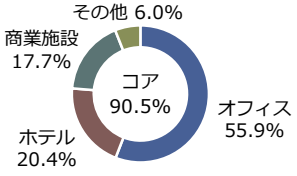
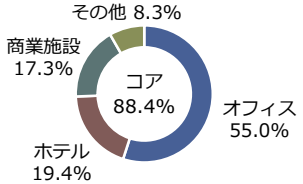
上場後の投資口価格とこれまでの取組み



注1： 3物件を合わせて「新規取得資産」といいます。以下同じです。
注2： 2020年1月17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。

上場以降の拡大・分散・成長のトラックレコード

拡張版中期経営計画達成に向けて質の高い外部成長を実現。リスク分散が進み、より安定性の高いポートフォリオを構築。

	第2期末（17/04）	第6期末（19/04）	第7期末（19/10）	新規取得資産取得後
資産規模（取得価格ベース）	15物件 1,007億円	29物件 1,450億円	29物件 1,431億円	32物件 1,505億円
平均償却後NOI利回り（鑑定NOI）	3.9%	4.2%	4.2%	4.2%
上位3物件比率（取得価格ベース）	64.7%	37.3%	37.8%	35.9%
テナント数	97社	237社	236社	247社
LTV水準	47.0%	49.0%	48.8%	47.4%
1口当たり分配金（DPU）	815円	1,436円	1,563円	巡航分配金の更なる成長を目指す
1口当たりNAV	45,640円	47,920円	49,190円	49,850円
投資口価格（終値ベース）	37,525円 （2017年4月28日時点）	48,950円 （2019年4月26日時点）	63,500円 （2019年10月31日時点）	中長期的に更なる上昇を目指す
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	 六甲アイランドDC スマイルホテル那覇シティリゾート	 MIUMIU神戸（譲渡）	 マイスクエアビル 東京衛生学園専門学校

今後の展望

格付の状況

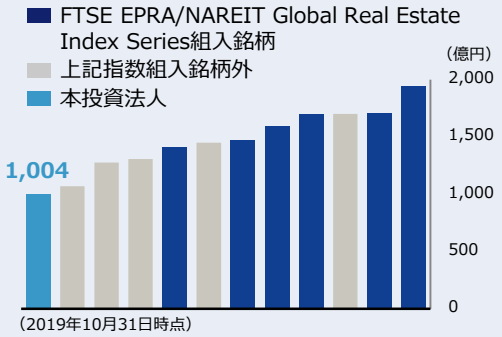
JCR
A+
（ポジティブ）

格付の向上を目指す

リスク分散の進展と強固な財務基盤の維持により、AA-への格付向上を目指す

グローバル・インデックスへの組入れ

時価総額1,000億円以上2,000億円以下の上場J-REIT銘柄の指数組入状況



質の高い外部成長による資産規模の拡大と本公募増資を通じた時価総額の拡大により、グローバル・インデックスへの組入れを目指す

Section1. 第3回公募増資の実施（2019年12月）

第3回公募増資/資金調達の概要

取得（Acquisition）

コアアセット　　**ニュータイプアセット**

マイスクエアビル

THINGS青山

東京衛生学園専門学校

取得価格合計	鑑定評価額合計	平均NOI/償却後利回り
9,612百万円	10,400百万円	4.5%/4.1%

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
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/償却後利回り	3.5%/3.2%	3.7%/3.6%	5.7%/5.2%
竣工年月	1987年11月	2006年1月	1986年3月（増築・用途変更あり）
取得ルート	ダイレクト・ソーシング	スポンサー	ダイレクト・ソーシング

売却（Disposition）

譲渡価格合計	譲渡益合計	物件取得充当額
8,500百万円	1,267百万円	4,269百万円

物件名	MIUMIU神戸		
取得価格	6,700百万円		
譲渡日	2019年6月（29%）	2019年11月（33%）	2020年6月（38%）
譲渡価格	2,465百万円	2,805百万円	3,230百万円
譲渡益	364百万円	418百万円（想定）	484百万円（想定）

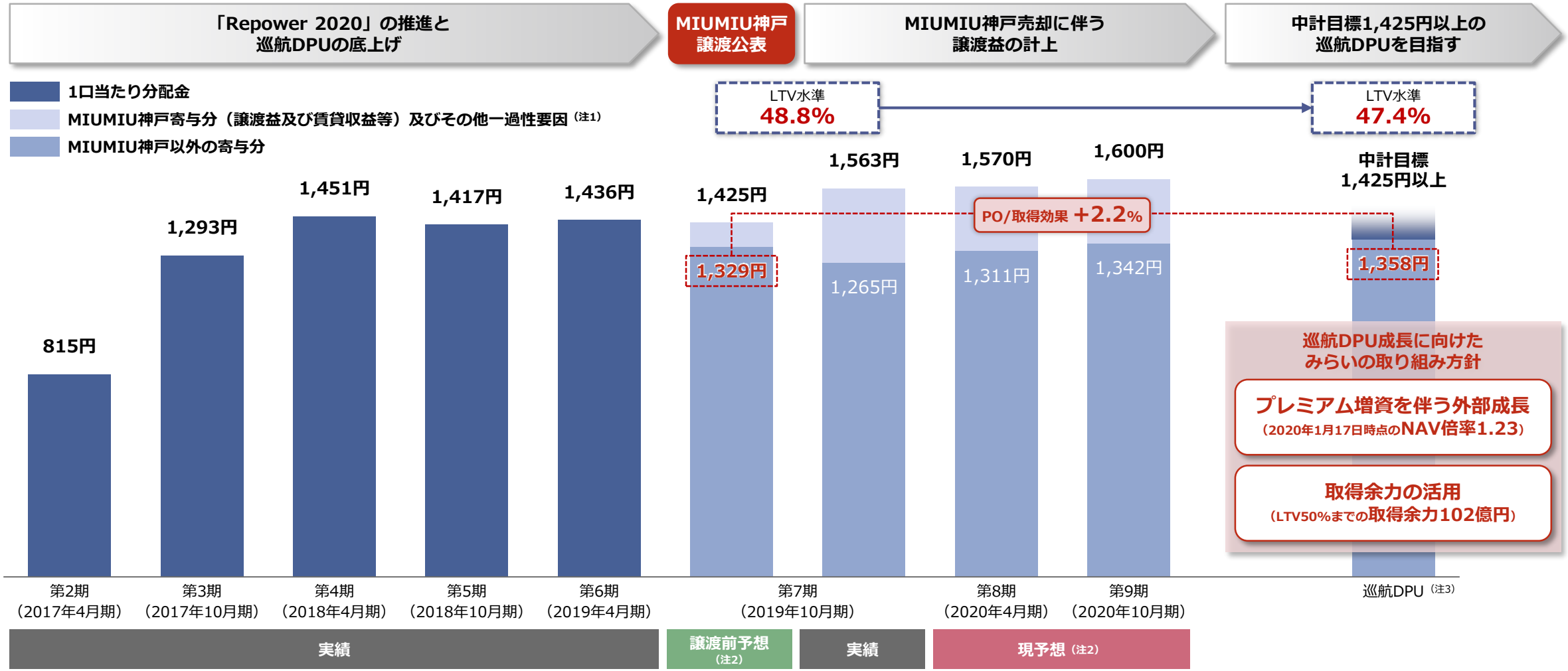
公募増資（Equity）

発行価額	1口当たりNAV（発行後）	発行価額合計
55,106円（PO前NAV比1.12）	49,850円（上場時+8.6%）	4,441百万円

募集形態	国内募集
募集投資口数	80,600口（第三者割当含む）
発行価格/発行価額	57,037円/55,106円（条件決定日終値58,500円）
発行価格/払込金額	4,597百万円/4,441百万円
発行決議日/条件決定日	2019年12月10日/2019年12月18日

1口当たり分配金（DPU）の推移

MIUMIU神戸の分割売却により第9期までのDPU水準を引き上げ。プレミアム増資を伴う外部成長を軸に中計目標＋αの巡航DPU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。現予想の詳細は13ページをご参照ください。
注3： MIUMIU神戸以外の寄与分に係る巡航DPU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。

新規取得資産

マイスクエアビル

コアアセット
オフィス

取得価格	鑑定評価額
2,800百万円	2,930百万円
鑑定NOI利回り	**償却後NOI利回り**
3.5%	3.2%

- 東京メトロ・都営地下鉄「麻布十番」駅より徒歩3分の好立地。「麻布十番商店街」の中に所在するため周辺の繁華性が高く、やや小規模な事務所について需要があり、特に来店型テナントに対して高い訴求力を発揮
- 「麻布十番商店街」は、約300年の歴史がある商店街であり、六本木が徒歩圏内でありながら、下町情緒も残る洗練された落ち着きのある街並みが形成され、昔ながらの老舗店舗を中心に数多くの小規模店舗が集積するエリア
- 賃貸可能面積543坪、基準階面積76坪のビルであり、当該エリアのストックのボリュームゾーンとなる物件
- 来店型のサービス系テナントを中心に賃貸されており、周辺環境にマッチしたテナント構成となっている

所在地	東京都港区麻布十番2-10-3
敷地面積	413.25㎡
延床面積	1,924.81㎡
構造	SRC造 地下1階付8階建
稼働率（テナント数）	100.0% (9)
建築時期	1987年11月

幅広いニーズに対応可能なアップサイド・ポテンシャルを有する物件
現行利用に捉われないリーシング戦略により将来的な不動産価値向上を目指す

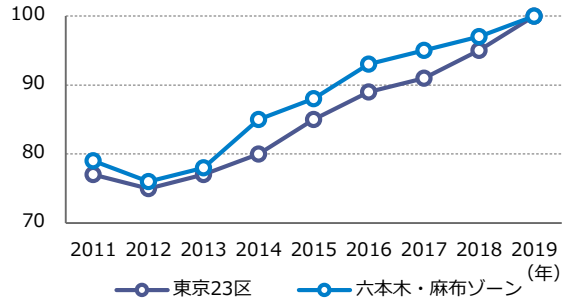
オフィス区画（地上3階～地上8階）

- 平均賃料単価は月坪1万円台半ばであり、一般的なオフィス利用でもアップサイドの可能性を有する
- 繁華性の高いエリア特性に鑑み、より高い賃料単価が見込めるサービス・来店型店舗にも転換可能

店舗区画（地下1階~地上2階）

- 「雑式通り」沿いに間口があり、通行人への訴求力が高いため、安定的な賃貸ニーズを有する
- マーケット水準との賃料ギャップがあり、視認性の高さを活かした賃料増額が期待される

六本木・麻布ゾーンの想定成約賃料推移



出所：シービーアールイー株式会社

現行利用状況と賃料水準

8階	不動産関連企業
7階	学習塾関連企業
6階	広告関連企業
5階	不動産関連企業
4階	学習塾関連企業
3階	IT関連企業
2階	フィットネス
1階	サービス店舗
地下1階	飲食店

繁華性の高い「麻布十番商店街」

賃料単価（円/月坪）	2019年 9月末日時点	マーケット水準
オフィス区画平均	15,190	21,000
店舗区画平均	21,840	25,360
全体平均	17,010	22,190

新規取得資産

THINGS青山

コアアセット
商業施設

取得価格	鑑定評価額
2,912百万円	3,260百万円
鑑定NOI利回り	**償却後NOI利回り**
3.7%	3.6%

- 東京メトロ「表参道」駅から徒歩7分、「外苑前」駅から徒歩7分に位置、周辺には結婚式場が多数存在し、ウエディング需要の高いエリア
- 本物件周辺は住宅、飲食店、事務所等の集積地であるとともに、将来的には若い世代も増加の見込みであり、住宅・商業立地としてのポテンシャルが高い
- 婚礼以外の用途でも利用可能。結婚式利用では、一軒家を貸し切る「ゲストハウスウエディング」形式で、時間・演出・装飾を自由に楽しめる等、一般的なスタイルと比べ満足度が高い

所在地	東京都港区南青山4-10-15
敷地面積	523.66㎡
延床面積	995.94㎡
構造	SRC造 地下2階付２階建
稼働率（テナント数）	100.0% (1)
建築時期	2006年1月

「コト消費型」物件としての評価ポイント/本源的な不動産価値の高さ

- テナントとの間で2027年1月までの定期建物賃貸借契約が締結されており、伝統や格式にとらわれないオリジナルな挙式・披露宴志向の高まりによりゲストハウス型が増加傾向にあり、かかる傾向を掴んだコンセプト作りにより安定的な需要が期待される。また、売上水準と連動した変動賃料が設定されており、将来的なアップサイドの可能性を有する
- 本物件の周辺で「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」及び「北青山二丁目計画」の再開発計画が進行中であり、「面」での不動産価値上昇が期待される

オリジナリティのある式場

- 1日2組限定の完全貸切制。他のカップルやゲストと遭遇することなく、プライベート感の中でゆったりと過ごすことができる
- 自由度が高いため、様々な演出やオプション等を選ぶことができ、満足度が高い
- 婚礼以外の宴会、会議、雑誌やテレビなどの撮影にも利用可能

披露宴会場

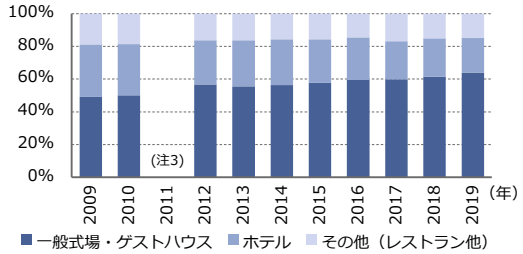
チャペル

親族控室

マクロ環境

- 伝統や格式にとらわれないオリジナルな挙式・披露宴志向が高まり、ゲストハウス型が増加傾向
- ウエディング全体の需要は横ばいで推移するも、招待客1人当たりの費用は上昇傾向

披露宴・披露パーティーの実施会場（全国）



首都圏における1人当たりの挙式、披露宴・披露パーティー費用

出所：株式会社リクルートマーケティングパートナーズ「ゼクシィ結婚トレンド調査」（2009年～2019年）をもとに本資産運用会社が作成。

新規取得資産

東京衛生学園専門学校

ニュータイプアセット
教育施設

取得価格	鑑定評価額
3,900百万円	4,210百万円
鑑定NOI利回り	**償却後NOI利回り**
5.7%	5.2%

- JR「大森」駅より徒歩約6分に位置。駅東側から本物件手前までは駅前商店街となっており、飲食店、生活利便業種等の商業店舗を中心に、ワンルームからファミリー向けまで幅広い住宅が混在するエリアとなっている
- 1986年に竣工、その後2回（1992年、2000年）の増築工事を行い、実技室や実習室、AVホール等を設置し、意欲を高めながら、技術・知識を磨ける学習環境が整っている
- 60年を超える歴史を有する伝統校であり、プロスポーツや各種スポーツの全日本チームのトレーナー等の各分野で活躍する人材を輩出。卒業生とのコネクションが実習先や就職先の斡旋にも繋がる等、伝統校としての大きな強みを持つ

所在地	東京都大田区大森北4-1-1
敷地面積	1,191.74㎡
延床面積	4,220.46㎡
構造	RC造 7階建
稼働率（テナント数）	100.0% (1)
建築時期	1986年3月/1992年3月 増築/ 2000年7月 増築及び用途変更

テナント概要

学校法人 後藤学園
GOTO COLLEGE OF MEDICAL ARTS AND SCIENCES

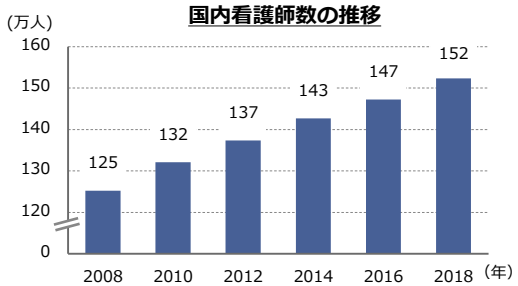
1953年に東京都大田区で准看護師、マッサージ師の養成学校を開設。現在は東京衛生学園専門学校（看護師、理学療法士、鍼灸マッサージ師の養成）と神奈川衛生専門学校（神奈川県横須賀市/看護師、鍼灸マッサージ師の養成）の2校で「心ある、そして考える医療人を育てる」という教育理念に基づき社会全体の発展に貢献する医療人材の育成を行っている。

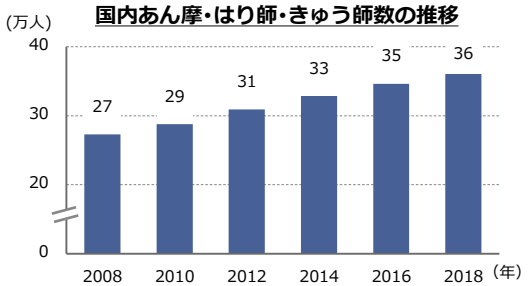
本物件のテナントの特長

- 学校法人 後藤学園とのセール&リースバック案件であり、同法人との賃貸借契約は契約期間20年の普通建物賃貸借契約（当初10年間は中途解約不可）
- 全国平均を上回る卒業生の国家試験合格率/通学の利便性が高く、通信制の人気も高い
  2018年実績：看護師100%（89.3%）、理学療法士93.6%（85.8%）※カッコ内は全国平均
- 千葉県を拠点として病院運営から在宅介護やフィットネス等の幅広い医療・健康サービスを提供する医療法人グループが運営に参画予定であり、卒業後の安定した就職ルートの確保により更なる入学者の増加が期待される
- 医療職養成学校として高い希少性を有する
  （東京で唯一の看護師通信制/あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師資格が全て取得できるのは全国19校のみ）

マクロ環境

- 超高齢化社会が進行する日本では、2040年まで後期高齢者が増加する見込みである一方、現在でも問題となっている医療従事者の不足は今後も深刻化するものと予想される
- 看護師、理学療法士等のコ・メディカルスタッフ（医師以外の医療職）の活躍する場所は、従来の病院から在宅医療、災害現場等に拡大しており、増加する外国人への対応や幅広い医療ニーズに関する知識も必要となっており、教育機関の重要性が高まりを見せている
- 社会的ニーズを背景に、理学療法士、あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師数は増加傾向





出所：厚生労働省「平成30年衛生行政報告例（就業医療関係者）の概況」

商業施設ポートフォリオの「物販型」から「コト消費型」へのシフト

商業施設ポートフォリオにおける「物販型」物件から「コト消費型」物件へのシフトを推進。
譲渡益を投資主に還元しながら、本源的な不動産価値の高い物件取得によりポートフォリオクオリティの向上を目指す。

商業施設における「コト消費型」へのシフト

物販型

MIUMIU神戸

コト消費型

THINGS青山

- **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**

MIUMIU神戸の売却を決定

① 保有リスクへの対応

- 2025年以降の**中途解約リスク**
- テナント入替えが発生した場合の**賃料下落リスク**

② 譲渡益の確保

- 鑑定評価額73.7億円（2019年4月末日時点）を上回る合計**85億円**での分割譲渡
- 譲渡益は**合計12.6億円**（予定）

MIUMIU神戸譲渡の概要

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
建築時期	2017年7月

- **国内外で人気のPRADA姉妹ブランド「MIUMIU」の関西におけるフラッグシップ店舗**
- **鑑定評価額を上回る価格での分割譲渡により、3期に亘る1口当たり分配金の引き上げを実現の見込み**

取得価格（百万円）	6,700		
鑑定評価額（百万円）	7,370（2019年4月末日時点）		
譲渡日	2019年6月28日 （譲渡済）	2019年11月29日 （譲渡済）	2020年6月30日
譲渡先	Green Map合同会社		
譲渡価格（百万円）	合計 8,500		
	2,465 （準共有持分29%）	2,805 （準共有持分33%）	3,230 （準共有持分38%）
譲渡益（百万円）	**364百万円**	**418百万円（想定）**	**484百万円（想定）**

3期に亘って譲渡益計上の見込み

第7期（2019年10月期）	**第8期（2020年4月期）**	**第9期（2020年10月期）**

Section2. 第7期決算・業績予想

MIRAI Corporation

決算サマリー（第7期）

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*

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。

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*

業績予想（第8期/第9期）

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

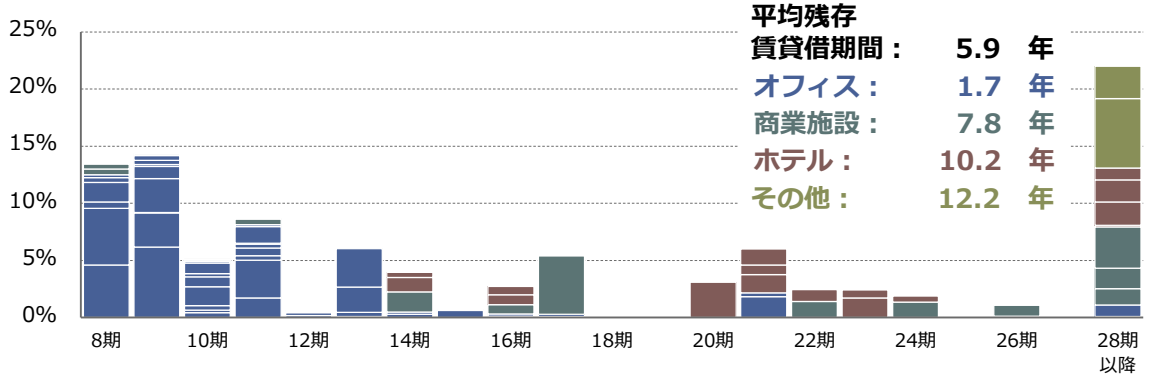
	第7期実績	第8期予想	差異	第9期予想	差異
賃貸事業費用	1,547	1,497	*△49*	1,612	*114*
外注委託費	336	340	*4*	340	*△0*
水道光熱費	517	444	*△73*	514	*70*
公租公課	400	386	*△13*	402	*16*
修繕費	36	86	*49*	68	*△17*
その他	256	240	*△16*	285	*45*

注： 本予想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、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

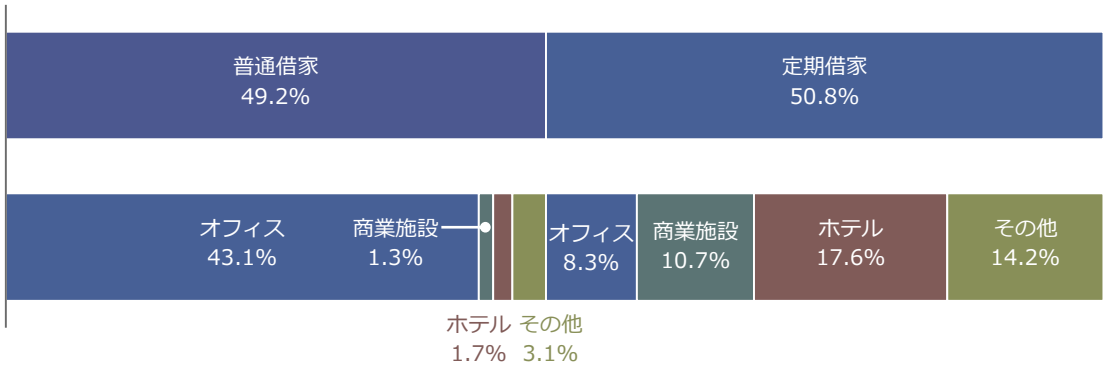
テナント分散の状況（新規取得資産取得後）

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、テナント分散は着実に進展。

賃貸借契約期限の分散状況（注）（賃料ベース）



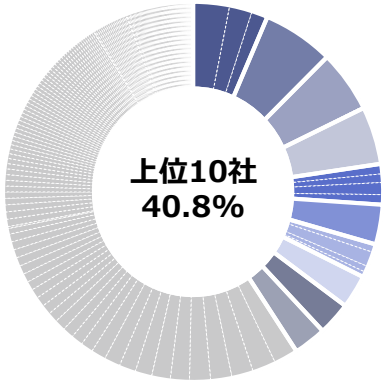
賃貸借契約形態の比率（注）（賃料ベース）



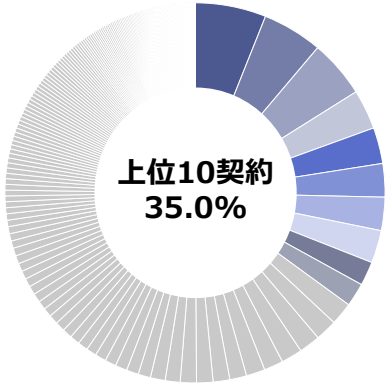
上位10テナント（注）（賃料ベース）

	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）	6.4%
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	6.1%
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.	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）	3.5%
6.	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
7.	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3物件（新山口、北上、長野）	非開示
8.	後藤学園	東京衛生学園専門学校	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	川崎テックセンター	非開示

テナント企業の分散



賃貸借契約の分散



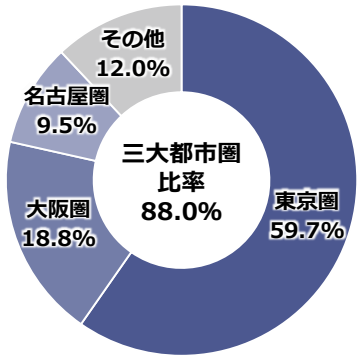
注： 原則として2019年9月末日時点でエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約（「東京衛生学園専門学校」については取得日時点）に基づいて算出しており、平均残存賃貸借期間は2019年12月10日を基準日として算出しています。

ポートフォリオ分散の進展

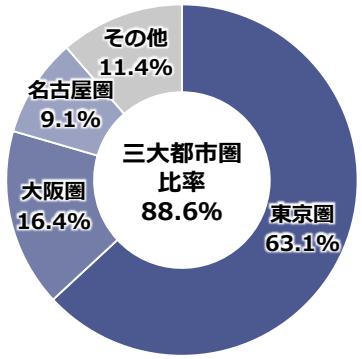
新規取得資産取得後のポートフォリオ分散状況

エリア別比率（取得価格ベース）

第7期（2019年10月期）末時点

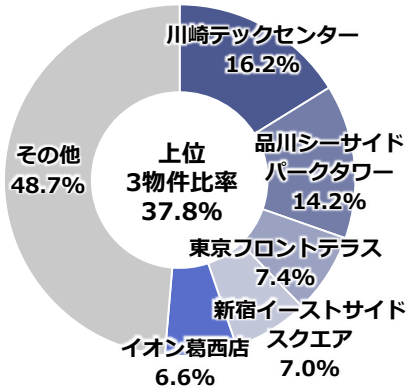


新規取得資産取得後

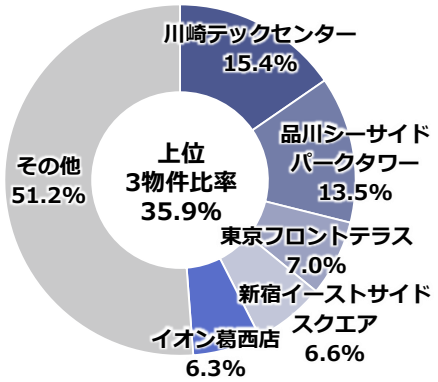


物件比率（取得価格ベース）

第7期（2019年10月期）末時点

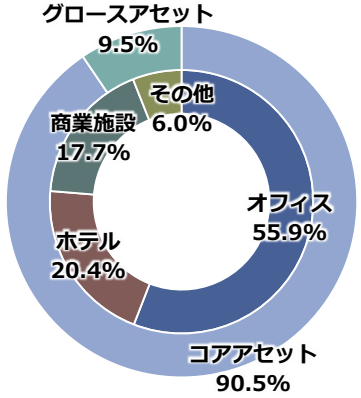


新規取得資産取得後

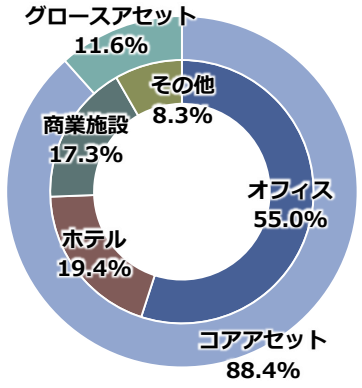


アセットタイプ別比率（取得価格ベース）

第7期（2019年10月期）末時点

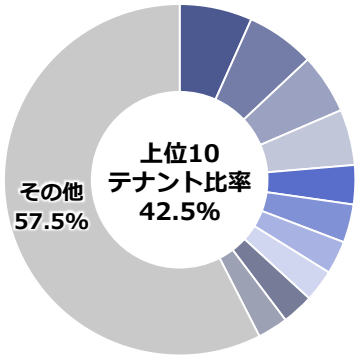


新規取得資産取得後

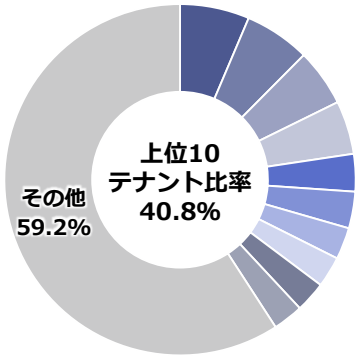


テナント比率（賃料ベース）

第7期（2019年10月期）末時点



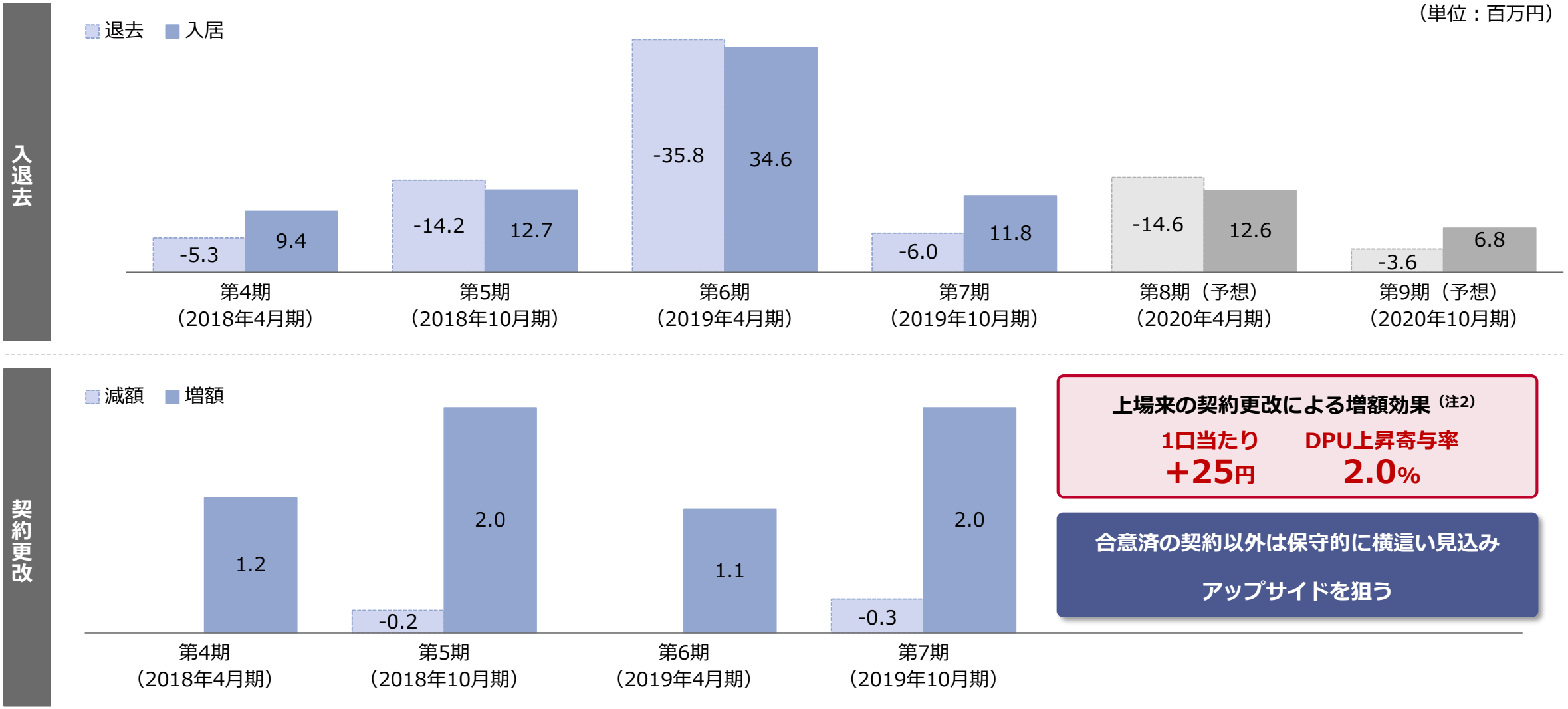
新規取得資産取得後



内部成長の実績

大規模オフィス及び渋谷ワールドイーストビルにおいて増額更改が継続、着実な内部成長がDPU上昇に寄与。

（単位：百万円）



上場来の契約更改による増額効果（注2）

1口当たり	DPU上昇寄与率
+25円	**2.0%**

合意済の契約以外は保守的に横這い見込み

アップサイドを狙う

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7期末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。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。

Section3. 拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」の進捗

MIRAI Corporation

拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」の概要

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という2つの目標達成に向けて、4つの定量基準を意識した運用を行う。

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

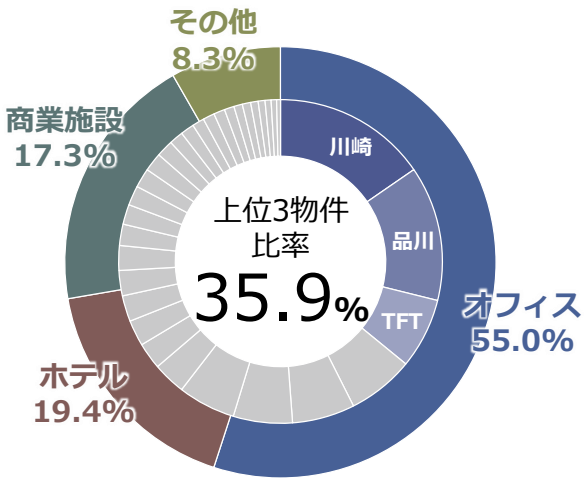
※REIT平均**4.0%**（注）

上位3物件比率	資産規模	償却後利回り	借入比率
40%未満	2,000億円以上	4.0%以上	45%以下

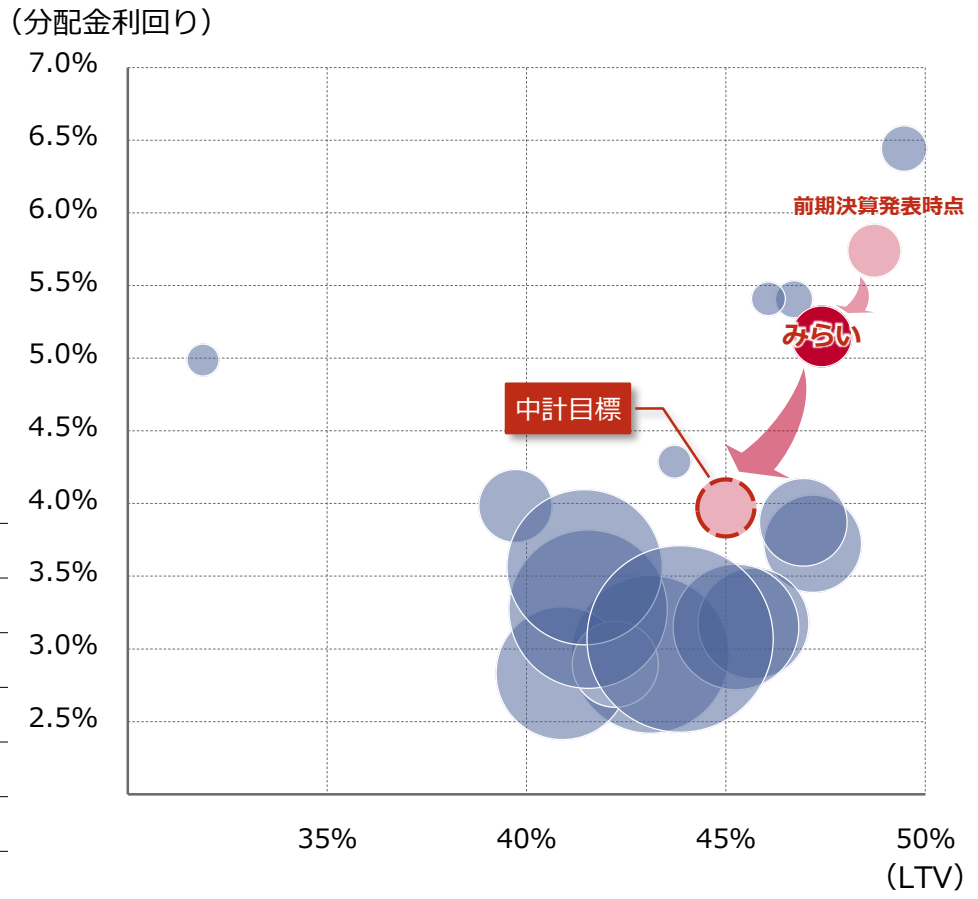
注：　2019年12月末時点のREIT単純平均。

「Repower 2020-ER」の進捗状況と現時点のポジショニング

公募増資を伴う物件取得により計画達成に向けて着実に前進。セクター内での更なるポジショニング改善を目指す。

	新規取得資産取得後
物件分散/ アセットタイプ分散	
上位10契約比率（注1）	35.0%
総テナント数（注1）	247社
物件数	32物件
取得価格合計	1,505億円
平均鑑定NOI/償却後利回り	4.9%/4.2%
三大都市圏比率	88.6%
平均築年数	21.7年

総合型REITのポジショニング分析（注2）



注1： 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点）に基づいて算出しています。
注2： 2019年10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。

Section4. ポートフォリオマネジメントと外部成長方針

MIRAI Corporation

ポートフォリオマネジメントの状況と外部成長方針

アセットタイプ		運用トピックス	取得方針
オフィス		■ 引き続き高い稼働率を維持しており、**新規契約も退去テナントを上回る賃料**で成約 ■ 既存テナントとの**賃料更改も着実な増額**を実現 ■ 強気のリーシング環境が継続、一部の物件で空室が発生見込みだが、館内増床を含め引き合いは強い	■ 底堅い需要とアップサイドが狙える**中価格帯賃料（1万円中盤～2万円前半）の物件**が検討の中心 ■ 現況はポートフォリオ平均を下回る収益性でも**アップサイドが期待できる都心オフィス**への投資は継続 ■ 三大都市圏以外でも、**地域における競争力の高い差別化された物件**は引き続き検討対象
ホテル		■ 一部エリアにおいて、新規ホテルの増加による需給バランス悪化と**自然災害（台風）・日韓関係の影響**が顕在化し、ADR・稼働率が前年同期比マイナスで推移 ■ 上記以外の地方ホテルは、インバウンドの波及と底堅い国内需要により好調を維持 ■ オペレーターと連携を強化し、戦略的改善策に着手	■ 一部エリアの供給過剰懸念やインバウンド需要変動リスクを踏まえて**立地・オペレーターの選定を厳格化** ■ 長期固定賃料型物件の取得を原則とする（**変動賃料型物件は相当慎重に判断**） ■ ポートフォリオに占める割合は現状維持（20%程度）のイメージ
商業施設		■ 渋谷ワールドイーストビルは2020年6月オープン予定の宮下公園再開発を見据え、**大幅な賃料増を伴うテナント入替えと合わせて更なる収益機会の創出を推進**（屋上広告、壁面デジタルサイネージの導入）	■ 消費行動の変化を踏まえて「物販型」から**「コト消費型」へのシフト**を実行（テナント入替を含む） ■ **Eコマース抵抗力の高い物件**（例：人口密集エリアのNSC（注）等）はマーケットニーズを見極めて検討 ■ 従来以上に「面（周辺再開発）」と「点（物件再開発）」の**本源的な不動産価値上昇の余地**を重視 （注）NSC=ネイバーフッドショッピングセンター
グロース		■ ミ・ナーラの第2期リニューアルとして不採算店の入替を計画、**繁華性向上及び他テナントへの波及効果が期待できるグローバルブランドの誘致**に成功 ■ 引き続き飲食・物販の両面で改善を進め、マスターリース会社による最低保証賃料を上回るエンド賃料の早期達成を目指す	■ 三井物産との連携を通じて**データセンター・メディカルビル**を含めた収益性の高いニュータイプを狙う ■ 築古案件でも、**一定のリスクコントロール（将来的な再開発や多用途への転用）**が図られていれば検討 ■ ポートフォリオに占める割合は10～20%の範囲で抑制的にコントロール

ポートフォリオマネジメントの状況　~オフィス~

足許の好調なオフィス市況を反映して内部成長は着実に進展。都心立地の大規模オフィス中心に増額改定が進捗。

ポートフォリオの概況

資産規模

第7期（2019年10月期）末時点

新規取得資産取得後

9 物件 / 827 億円

新規取得資産

1 物件 / 28 億円

マイスクエアビル

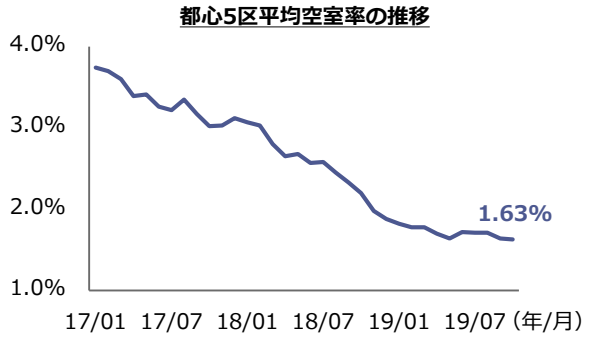
- スポンサーサポートを通じて希少性の高い物件を取得しており、オフィスポートフォリオに占める**大規模オフィスの割合は77.4%**
- 底堅い需要とアップサイドが狙える中価格帯の賃料水準が中心であり、**東京圏大規模オフィスの平均賃料は15,830円/月坪**
- 原則として価格高騰に繋がる競争入札は避ける方針だが、資本コストの水準を見ながら都心オフィスへの投資も実行

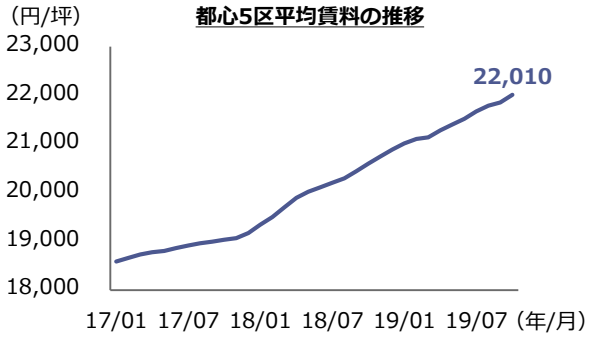
主要オフィスビルにおける賃料ギャップの状況（オフィス区画のみ）

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

マーケットデータ

平均空室率は低下、平均賃料は上昇しており、好調な市況が継続。





運用トピックス

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)
月額賃料単価 (月坪)
7.3%増額改定

新宿イーストサイドスクエア

平均賃料を上回る新規テナントの入居による稼働率の回復

2019年5月末稼働率
89.8%
↓
2019年10月末稼働率
100%

大手IT企業が入居 (591㎡)(注2)
保険関連会社の中核拠点として利用予定

出所： 三鬼商事株式会社 マーケットデータ
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。

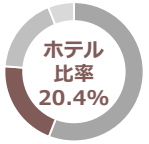
ポートフォリオマネジメントの状況　~ホテル~

変動賃料物件が市況の影響を受けるも、長期・固定賃料の比率が高いことから一定のリスクコントロールが図られている状況。
追加投資・オペレーターとの連携強化により収益安定化・アップサイドの追求を図る。

ポートフォリオの概況

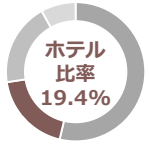
資産規模

第7期（2019年10月期）末時点



新規取得資産取得後

15 物件 / 291 億円



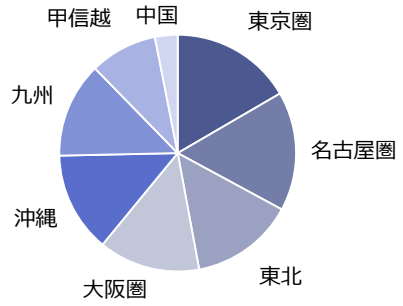
新規取得資産

新規取得物件なし

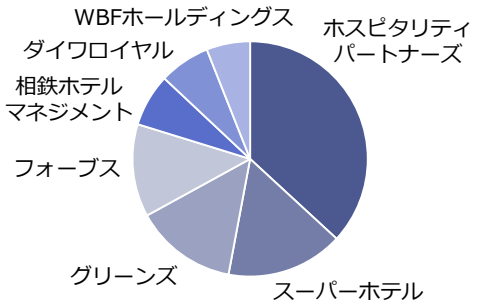
- 底堅いビジネス需要に裏付けされた主要地方都市の固定賃料物件とアップサイドが期待できる観光都市に立地する最低保証+変動賃料物件を組み合わせたホテルポートフォリオ
- 一部のエリアにおける供給過剰懸念や外交問題に起因するインバウンド需要の変動リスクを踏まえ、**投資実行時における立地・オペレーターの選定を厳格化**
- **ニーズの変化に対応した追加投資の実行**

客室数	変動賃料比率（賃料ベース）	平均残存賃貸借期間
2,225 室	20.2 %	10.2 年

エリア別分散状況（取得価格ベース）



オペレーターグループ分散状況（賃料ベース）



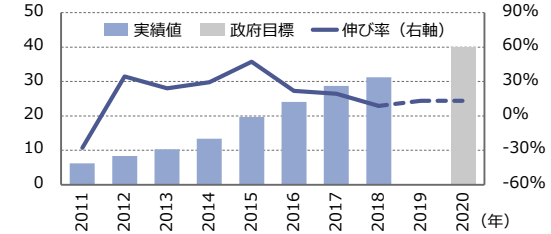
マクロ環境とポートフォリオのリスクコントロール

変動賃料物件のRevPAR前年同期比の推移

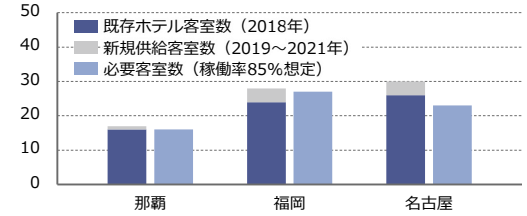
物件名	18/11～19/1	19/2～19/4	19/5～19/7	19/8～19/10
スマイルホテル那覇シティリゾート	110%	101%	102%	94%
スマイルホテル博多駅前	99%	101%	95%	87%
スマイルホテル名古屋栄	92%	97%	93%	99%

- 日韓関係や一部エリアにおける大量供給の影響が変動賃料物件のパフォーマンスに顕在化
- 訪日外客数は順調なペースで増加しており、オリンピック等の国際的イベント効果により更なる増加を期待
- 政府目標（2020年に4,000万人）の達成を前提とした場合の必要客室数（需要）は予想ストック（供給）を下回る見込みも、今後は単純な価格競争ではない誘客力の強さを競う差別化が鍵となる

訪日外客数と政府目標



客室数と必要客室数



出所：日本政府観光局（JNTO）、首相官邸、シービーアールイー株式会社の「2021年のホテルマーケット展望」（2019年1月）

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

2019年7月

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

The COURT

ポートフォリオマネジメントの状況　~商業施設~

「コト消費型」・「都心部」へのシフトを実行。
既存物件では周辺再開発による「面」での価値上昇を捉えた増額改定を着実に進めながら、ミ・ナーラの収益改善に注力。

ポートフォリオの概況

資産規模

第7期（2019年10月期）末時点

新規取得資産取得後

6 物件 / 260 億円

新規取得資産

1 物件 / 29 億円

THINGS青山

- 消費行動の変化を踏まえて「物販型」物件から「コト消費型」物件へのシフトを実行、**新規取得資産取得後の「コト消費型」要素を含む物件の割合は商業施設のうち42.5%** (取得価格ベース)
- 従来以上に「面（周辺再開発）」と「点（物件再開発）」の本源的な不動産価値上昇の余地を重視した投資を実行
- 再生型案件（ミ・ナーラ）は課題を一歩ずつ改善しており、**ハンズオンでグローバルブランドの誘致**等の施策を実行

「物販型」物件から「コト消費型」物件へシフト

譲渡

MIUMIU神戸
（兵庫県神戸市）

取得価格
67 億円

入替え

取得

THINGS青山
（東京都港区）

取得価格
29 億円

入替え効果

① 「コト消費型」物件へのシフト
THINGS青山：差別化により安定したニーズのある結婚式場

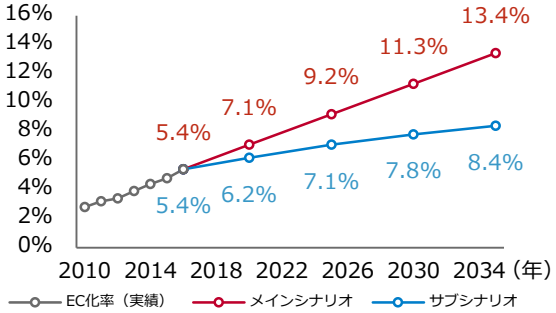
② 収益安定性の向上
賃料下落/中途解約リスクの低減
(THINGS青山：市場と同等の賃料水準)

③ 本源的な不動産価値の上昇
東京圏の中心部にシフト
希少性が高いが、用途/業態が限られる立地からより汎用性の高いエリアへ

マーケットデータ

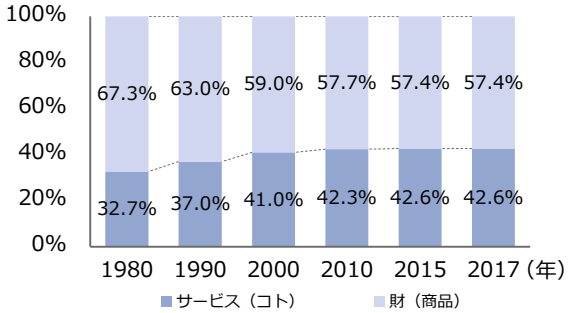
EC市場の拡大により、実店舗での消費は財（商品）からサービス（コト）へシフト。

EC市場拡大のシナリオ



出所： 株式会社ニッセイ基礎研究所「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に及ぼす影響～」

財・サービス支出の内訳の推移



出所： 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」

運用トピックス

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

1-2階の路面区画
-大手ドラッグストア

その他-コト消費系テナント

近隣の再開発による繁華性の向上を背景に付帯収益の増加を追求

屋上看板/
壁面デジタルサイネージ導入予定

ミ・ナーラ

テナント入替えによる収益基盤の底上げとインバウンド施策の強化

テナント入替え：

複数のグローバルブランドを誘致
2019年11月トイザらス
2019年12月バーガーキング

インバウンド対応：

エンターテイメント施設の改善
台湾のツアー会社との協業

「希少性」×「成長性」×「収益性」を兼ね備えたポートフォリオ戦略

物件取得の着眼点（コアアセット）

本投資法人は、物件取得の着眼点として、主に「立地」、「建物」及び「テナント」の3つの基準を設け、当該基準に照らして投資リターンの追求と投資リスクの検証を行う。
本投資法人のポートフォリオの**80%以上**を構成するコアアセットであるオフィス、商業施設及びホテルにおける物件取得の着眼点は以下のとおり。

物件取得の基準

立地	建物	テナント

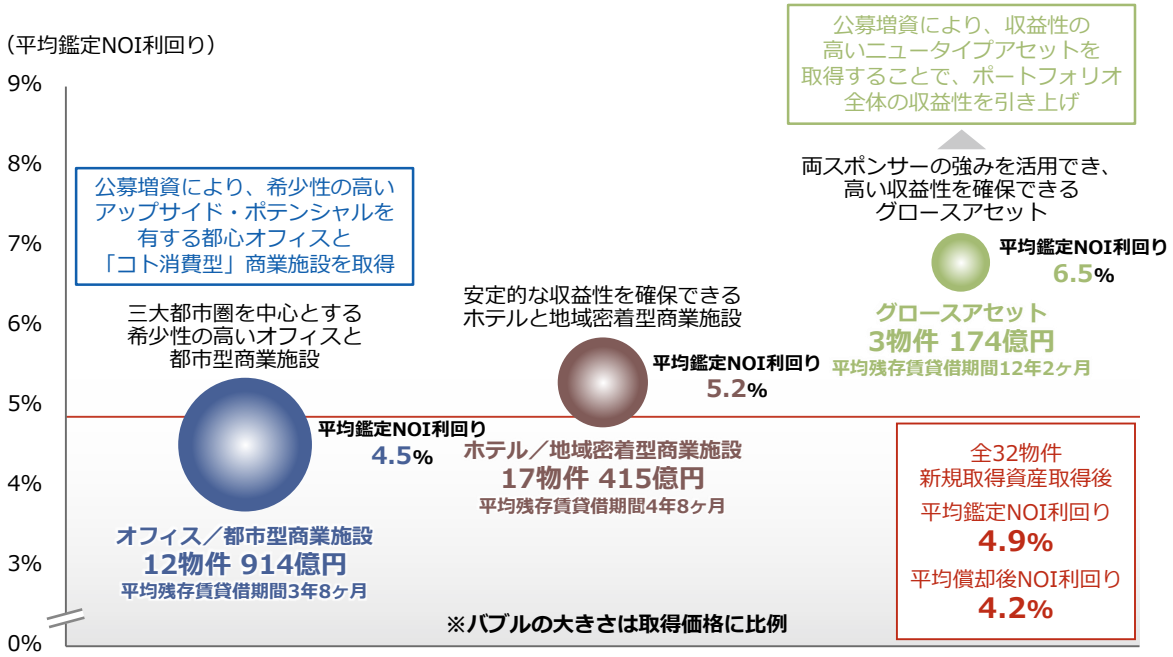
オフィス	大規模	■ 延床面積20,000㎡以上 ■ 高い立地優位性、物件希少性 ■ 高い施設スペック
	中規模	■ 延床面積3,000㎡以上20,000㎡未満（但し、就業人口等のマーケット規模によっては3,000㎡未満の物件も取得可能） ■ 物件数及びテナント数のボリュームゾーン ■ 十分な施設スペックを持つ物件の新規供給が限定的であり、需給環境が安定的
商業施設	都市型	■ ターミナル駅に近接し、アクセスが容易な都心の好立地に所在 ■ 高級ブランド店や最新の消費者動向を捉えて展開する物販・サービス関連施設
	地域密着型	■ 近隣地域の底堅い需要が存在し、商圏が確立した日常生活圏に所在 ■ 日常生活用品・サービスを提供し、デイリーニーズに対応
ホテル	バジェット型	■ 駅前、空港、観光地、ビジネス街及び繁華街等の集客エリア並びにターミナル駅及び高速道路のインターチェンジ等の交通の要所近隣に所在 ■ 付帯施設を限定又は最小限にして、宿泊を主体又は宿泊に特化したホテル
	リゾート型	■ 観光地、景勝地、レジャー施設近隣に所在 ■ 比較的ゆとりのある宿泊施設とレストラン、宴会場、会議場、スポーツ施設等、多様な付帯施設を有するホテル
	フルサービス型	■ 駅前、空港、観光地、ビジネス街及び繁華街等の集客エリア並びに大都市圏、政令指定都市、県庁所在地等の都市及び市街地近郊に所在 ■ 宿泊施設に加え、レストラン等の料飲施設・設備、宴会場、会議場等の付帯施設を備えており、フルラインのサービスを提供するホテル

グロースアセットへの投資拡大

スポンサーである三井物産グループとイデラ キャピタルが優位性を有するグロースアセットへの投資を拡大。資産規模5,000億円超となった場合におけるグロースアセットの組入比率は原則**20%以下**とし、安定性と成長性のバランスに配慮したポートフォリオの構築を目指す。

コアプラスアセット	将来的なキャッシュフローの安定性に着目しつつ、運用期間中においてリースアップや小規模リノベーション、コンバージョン等を行うことを通じて、アップサイドの追求による収益性の向上を目指すアセット
ニュータイプアセット	不動産投資・運用実績がコアアセットと比較して限定的ではあるものの、競合となる取得者は限られており、将来的に不動産市場の拡大が期待できるアセット **アセットタイプ** ヘルスケア施設、病院、教育施設、インダストリアル不動産、インフラ施設、観光施設、森林

「希少性」×「成長性」×「収益性」を兼ね備えたポートフォリオ戦略

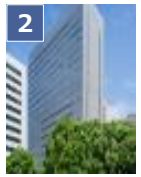


ポートフォリオマップ（新規取得資産取得後）

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

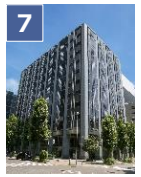

2 川崎 テックセンター

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 ヒルコート 東新宿

6 日宝本町ビル


7 MIテラス 名古屋伏見

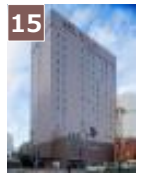
8 オリコ 博多駅南ビル

10 MIUMIU神戸

11 渋谷ワールド イーストビル

13 イオン 葛西店

14 MEGAドン・キホーテ 和泉中央店


15 ホテルサン ルート新潟

16 ダイワロイネット ホテル秋田

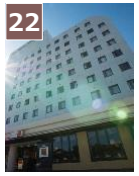
17 スーパーホテル 仙台・広瀬通り

18 スーパーホテル 大阪・天王寺

19 スーパーホテル さいたま・大宮

20 スーパーホテル 京都・烏丸五条

21 コンフォート ホテル新山口


22 伊勢シティ ホテルアネックス

23 コンフォート ホテル北上

24 コンフォート ホテル長野

25 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

26 スマイルホテル 那覇シティ リゾート

27 スマイルホテル 博多駅前

28 スマイルホテル 名古屋栄

29 ホテルWBF 淀屋橋南

30 ミ・ナーラ

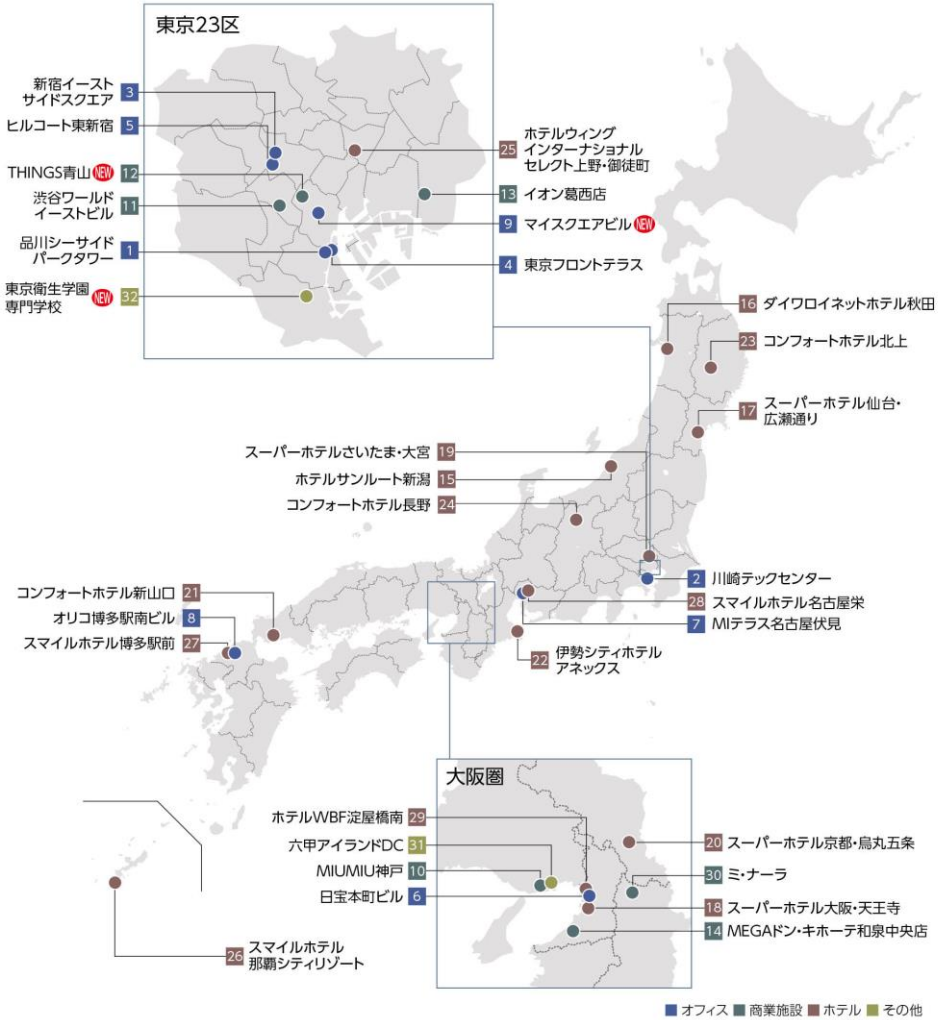
31 六甲アイランド DC

9 マイスクエアビル

12 THINGS青山

32 東京衛生学園 専門学校

2020年4月期（第8期取得物件）



Section5. スポンサーサポートの強化

MIRAI Corporation

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。

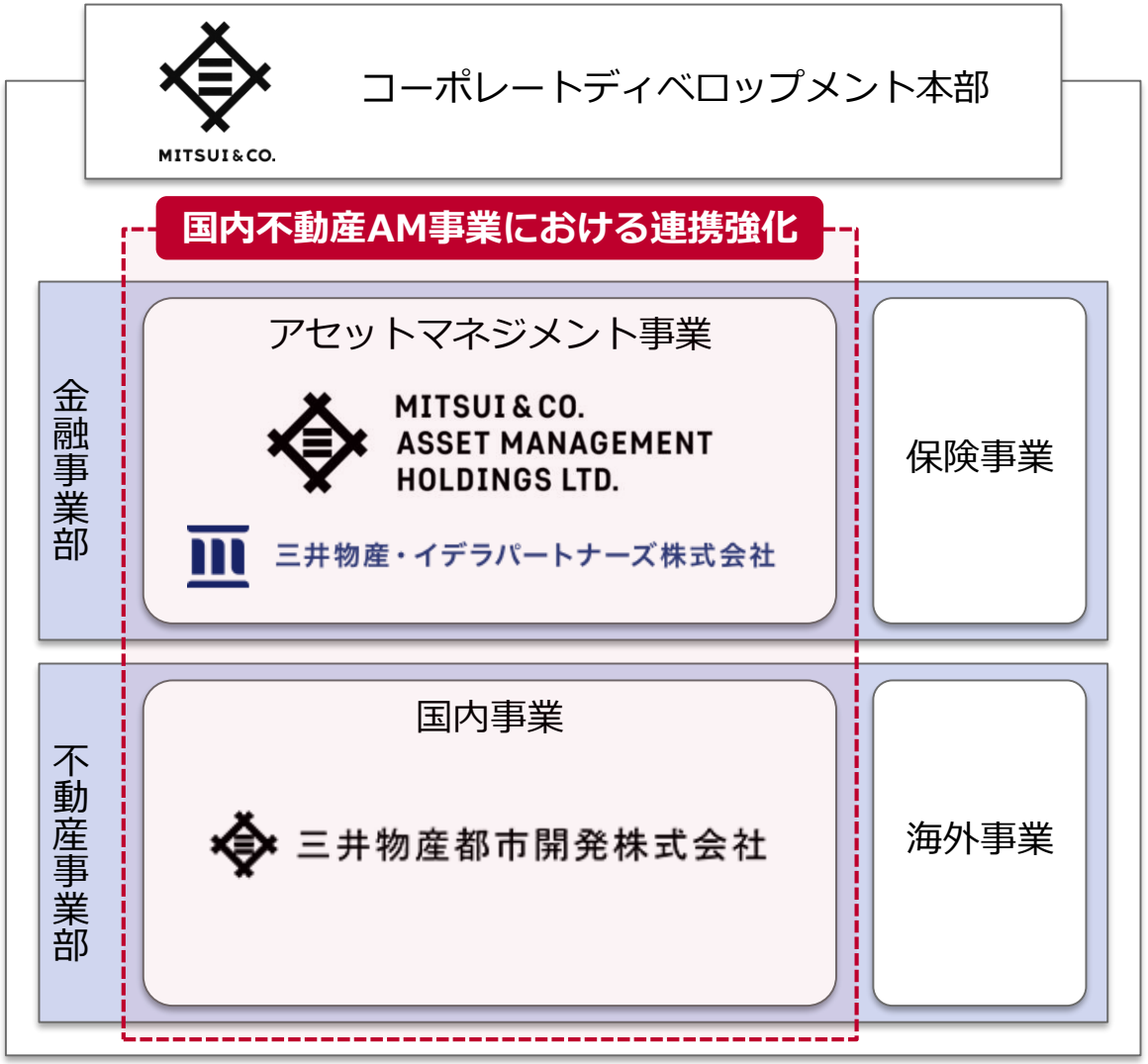
三井物産グループにおける機構改組の概要（2019年4月～）

- 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」を発揮した物件ソーシング/テナントリーシングの着実な進展。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」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

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**

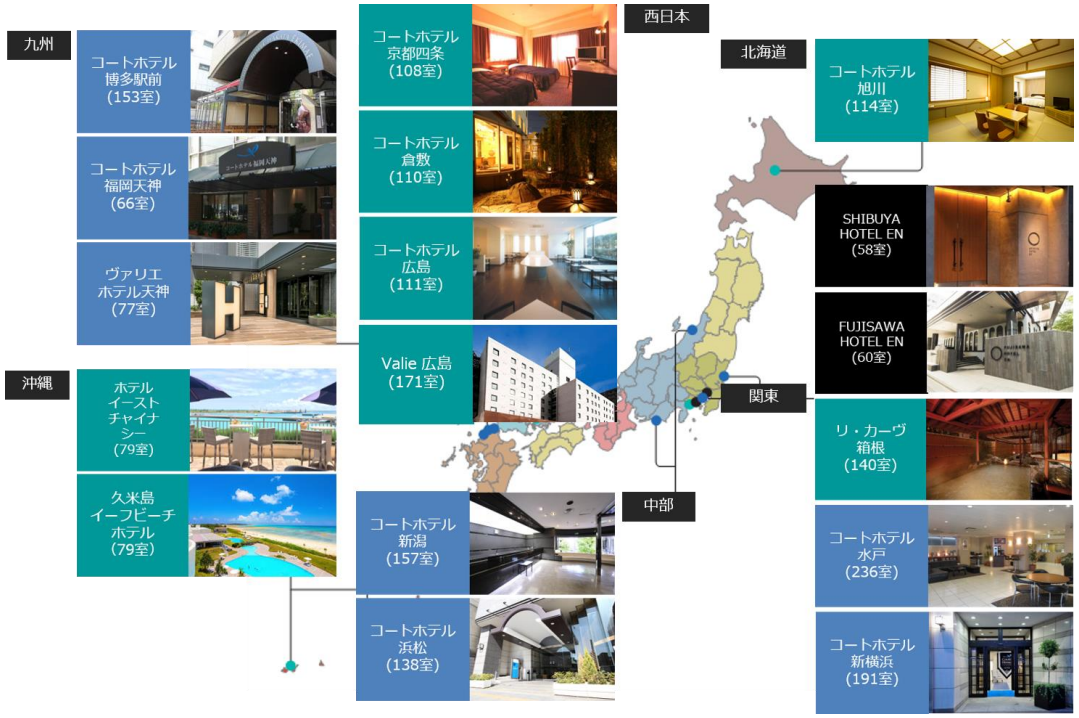
みらい上場以降のサポート実績
（2019年12月まで）

物件ソーシング

488 億円 / 14 件

テナントリーシング

月額賃料 33 百万円 / 14 件



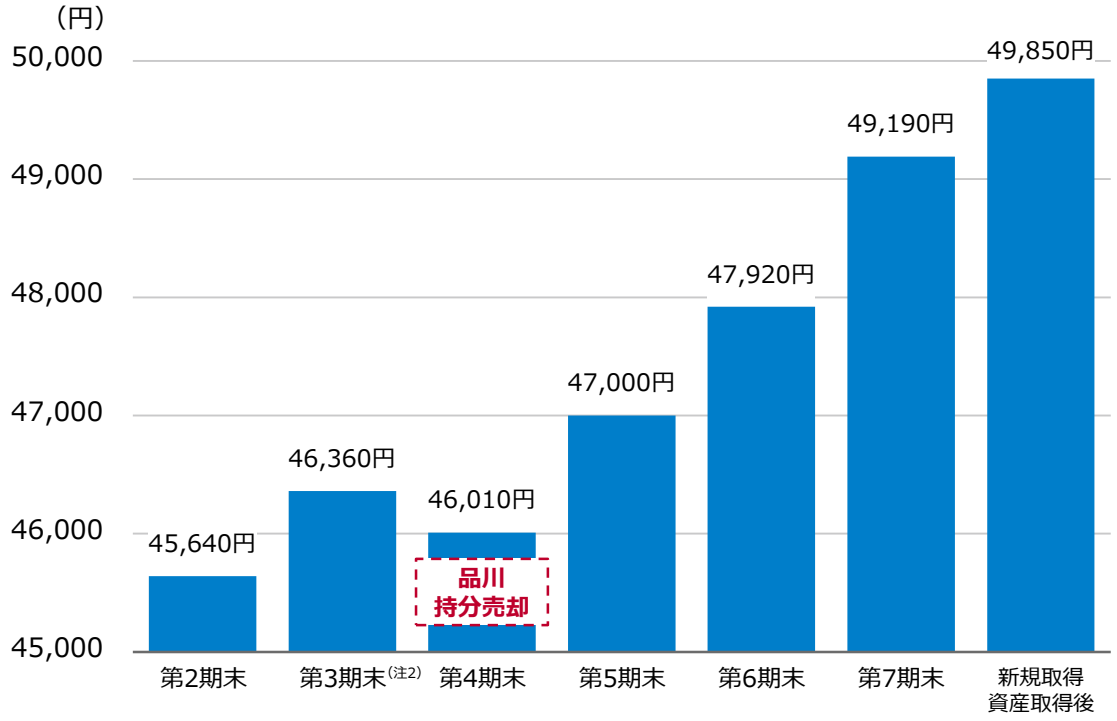
Section6. 財務・ESGの取組み

MIRAI Corporation

NAV・鑑定評価の推移

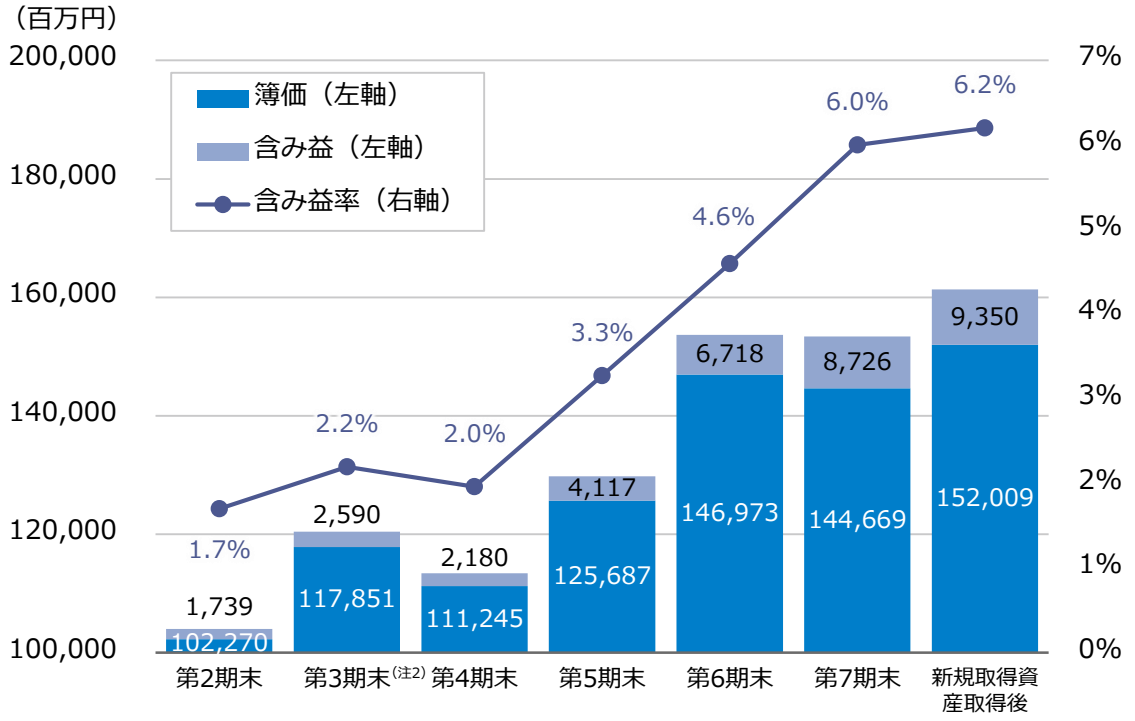
渋谷WEを始めとした賃料増額によるキャッシュフロー改善、プレミアム増資と含み益のある物件取得により1口当たりNAVが増加。

1口当たりNAV（注1）の推移



	第2期末	第3期末（注2）	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	新規取得資産取得後
1口当たり含み益（注1）	1,480	2,200	1,850	3,030	4,240	5,510	5,620
BPS（注1）	44,160	44,160	44,160	43,960	43,670	43,670	44,220
含み益寄与率	3.2%	4.8%	4.0%	6.5%	8.9%	11.2%	11.3%

鑑定評価・含み益の推移



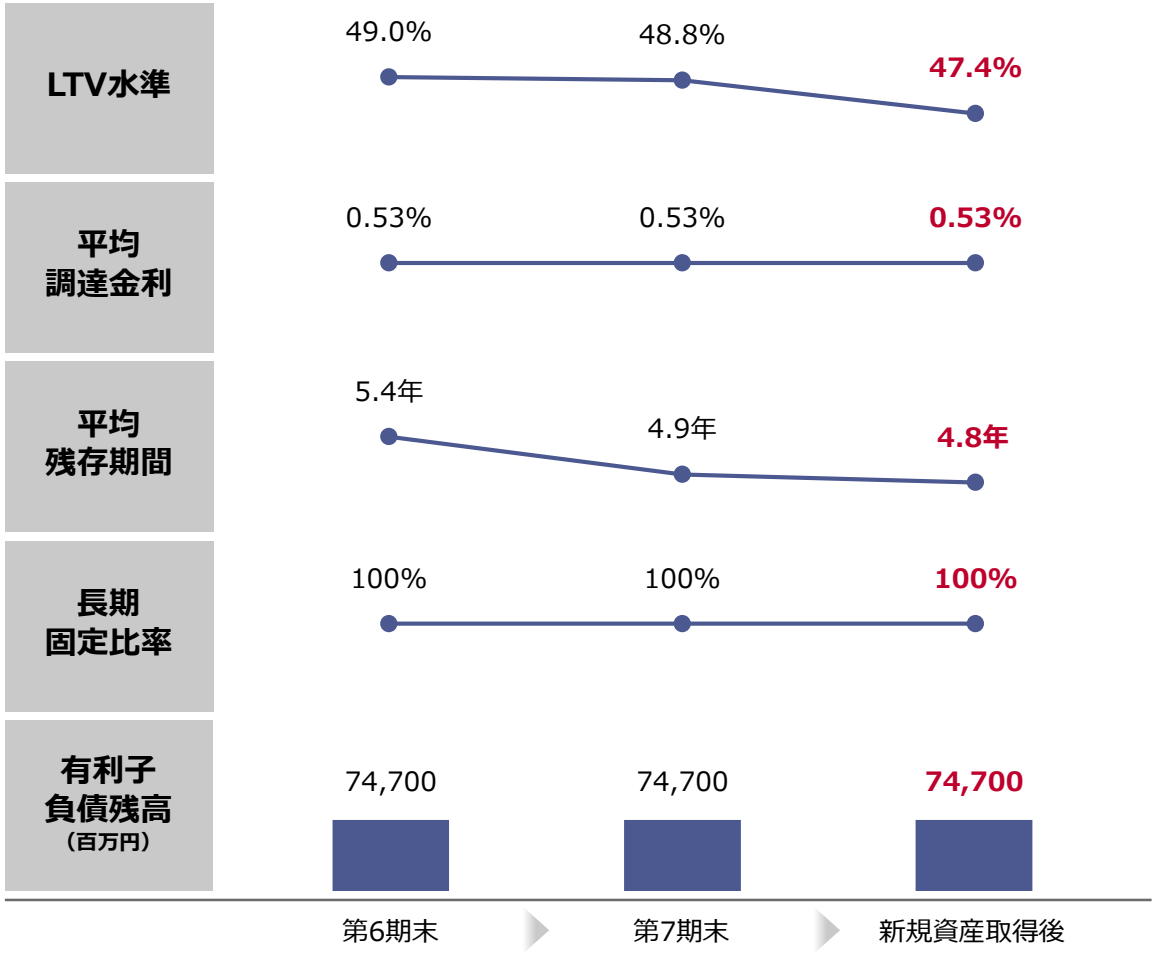
	第2期末	第3期末（注2）	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	新規取得資産取得後
期末鑑定評価額	104,010	120,442	113,426	129,805	153,692	153,396	161,360
含み益	1,739	2,590	2,180	4,117	6,718	8,726	9,350
含み益率	1.7%	2.2%	2.0%	3.3%	4.6%	6.0%	6.2%

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。

財務マネジメントの状況①

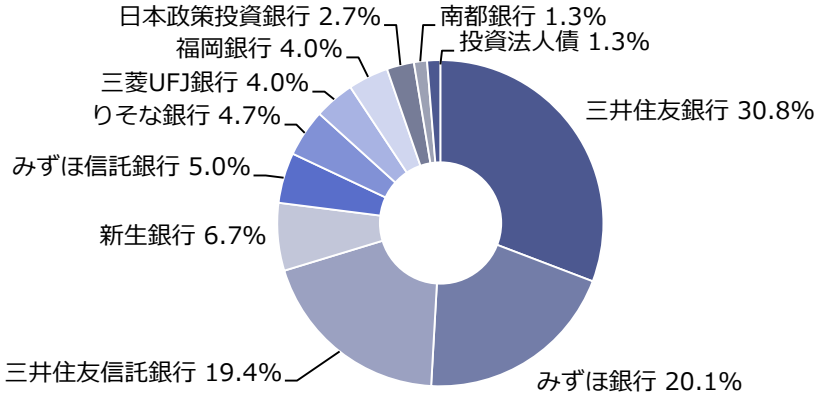
財務ハイライト（新規取得資産取得後）

LTV水準	平均調達金利	平均残存期間
47.4%	0.53%	4.8年

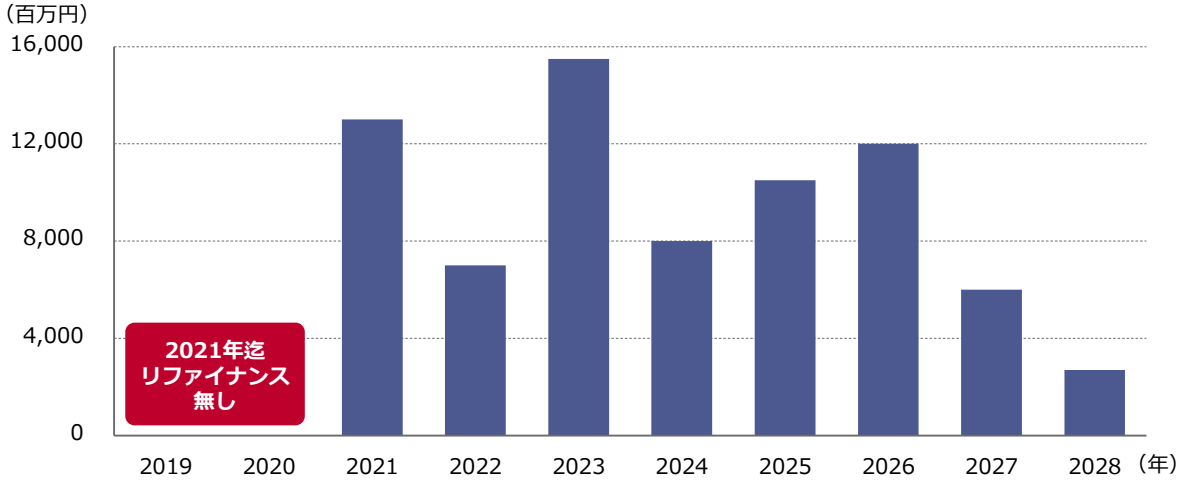


資金調達の分散状況（新規取得資産取得後）

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



有利子負債の返済期限の分散状況（新規取得資産取得後）



財務マネジメントの状況②（2020年2月5日付更新）

発行体格付の状況

JCR格付：A+（ポジティブ）　**R&I格付：A（安定的）**

- 2019年1月のJCRレビュー以降、2社のスポンサーによるサポート体制は引き続き良好に機能しており、既存物件の稼働状況も安定的に推移
- さくら総合リートの合併への取組み等により想定どおりのポートフォリオ拡大は実現していないが、公募増資の実施を伴う物件取得により財務面での改善に成功

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	2019年12月	AA-（安定的）
みらい	2019年1月	2020年2月（面談は1月）	A+（ポジティブ）※据え置き

2020年2月のレビュー結果

格付事由（抜粋）

第7期（19/10期）以降では、公募増資を交えて3物件、約96億円の新規物件を取得したものの、取得ペースは緩やかとなった。また、取得価格ベースで比較的大型の「MIUMIU神戸」の譲渡もあり、**資産規模の積み上げやポートフォリオにおける分散化について、大きな進展はみられていない。物件の運営面では、ポートフォリオ全体の収益性は比較的安定し、稼働状況についても良好なパフォーマンスが継続されている。**基本的な投資スタンスに変更はなく、資産規模2,000億円以上を目指して外部成長を目指す方針であり、財務規律を意識しながら取得方針に即した外部成長の動向と更なる分散化の進展、保守的な財務運営の継続等を引き続き見定める必要があると、JCRでは考えている。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通し「ポジティブ」を継続することとした。（JCR 2020年2月5日発刊レポートより引用）

レビューのポイントと今後の対応方針

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

※JCRにおける「格付の見通し」は、発行体格付が付与の後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。

- 課題として挙げられた「資産規模の積み上げやポートフォリオにおける分散化について、大きな進展はみられていない」理由は、**さくら総合リートの合併への取組みに時間・人的リソースを取られてしまったという特殊要因。**
- 資産運用会社としての体制に大きな変化はなく、引き続き多数の物件情報が集まっていることから、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。**
- 物件の運営面や財務面は引き続き良好との評価であり、外部成長以外の格上げに向けた課題は限定的との認識。

ESG対応（環境、社会、企業統治への対応）

上場REIT・三井物産グループの一員としての社会的な責任を果たすべく、持続可能な社会の実現に向けた取組みを推進。

ESG課題への対応策（検討中）

イニシアティブへの参画

持続的な社会の実現に向けたイニシアティブへの参画

- **持続可能な開発目標（SDGs）**
- **責任投資原則（PRI）**
- **21世紀金融行動原則**

etc…

外部評価・認証の取得

環境配慮を中心とした外部評価の取得及び認証済物件への投資

DBJ Green Building

LEED SILVER

- **DGJ Green Building認証**
- **GRESB リアルエステイト評価**
- **LEED認証**

etc…

ESGファイナンス

社会的責任/環境問題等の解決に繋がる資金調達への取組み

- **グリーンボンド**
- **ソーシャルボンド**
- **グリーンローン**

etc…

ESG開示の充実

積極的かつ継続的なESG関連の開示、詳細レポートの作成

- **決算説明会資料での継続開示**
- **ESGレポート**
- **統合報告書**

etc…

環境対応工事

社会的課題の解決を促進する環境対応工事の実施、公的な補助金の活用

- **二酸化炭素排出抑制対策**
- **電力需要の低減（LED化）**
- **その他助成金の活用**

etc…

社会貢献

地域社会の発展に向けたイベントへの参加、社会的意義の高い物件への投資

etc…

ESG対応（環境、社会、企業統治への対応）

世界の未来（みらい）に向けてESG課題への取組みを積極化。

“E”nvironment（環境）

保有物件における環境認証の取得

ポートフォリオの定量的な環境対応水準の引上げを目的として環境認証を取得

DBJ Green Building 認証

- **新宿イーストサイドスクエア**
- **六甲アイランドDC**

DBJ Green Building 2019

DBJ Green Building 2019

ポートフォリオ全体に対する環境認証取得率

27.6%

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

“S”ocial（社会）

教育施設への投資

東京衛生学園専門学校

- 看護師、理学療法士、鍼灸マッサージ師という幅広い形態の医療職を養成する教育施設
- 本物件への投資を通じて医療職の確保という社会問題をサポート

地域社会に向けた取組み・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・ナーラ）

“G”overnance（企業統治）

資産運用会社との「セイムボート」

- 累積投資（るいとう）を利用した資産運用会社役職員による投資口購入制度の導入
- 投資主利益に直結する1口当たり分配可能金額と償却後NOIに連動した運用報酬体系を採用

投資法人本位の業務運営に基づく取組状況の開示

- 2018年9月に本資産運用会社が「投資法人本位の業務運営に関する基本方針」を制定
- 定期的な公表が求められているのに対して、本投資法人の決算期毎に取組状況を開示（年2回）

投資法人本位の業務運営方針に基づく取組状況（資産運用会社）

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、投資法人決算に合わせて取組状況を公表。

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）サステイナビリティの向上

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。

- **サステイ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7期はコンプライアンス委員会を6回開催、利益相反の可能性がある取引はなし**

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**

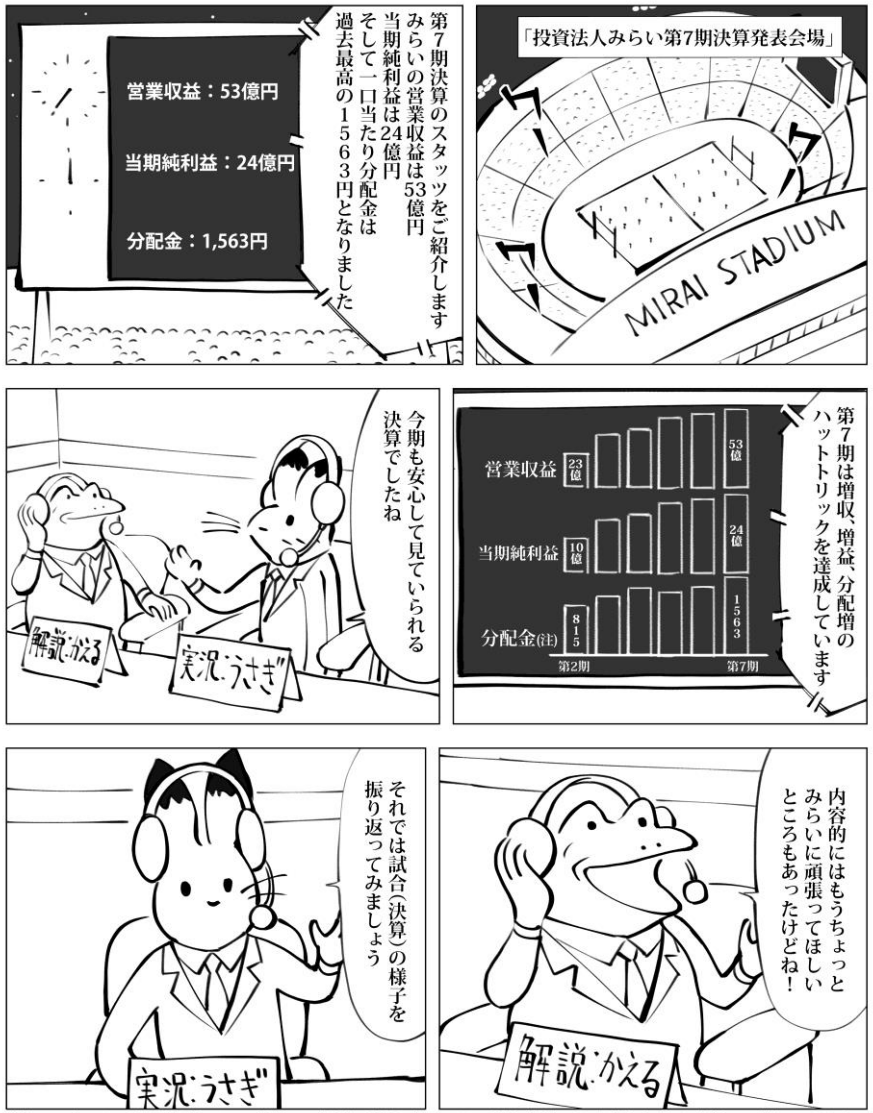
（2）従業員に対する教育・研修の充実

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に、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。

- **資産運用会社のケー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7期はコンプライアンス・オフィサー及び外部講師による研修を2回開催**

まとめ

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。

Appendix 1. 基本情報

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）
4.8年

JCRの格付	R&Iの格付
A+（ポジティブ）	A（安定的）

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

巡行分配金ターゲット **1,425円 以上**

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： 2019年12月10日時点。

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

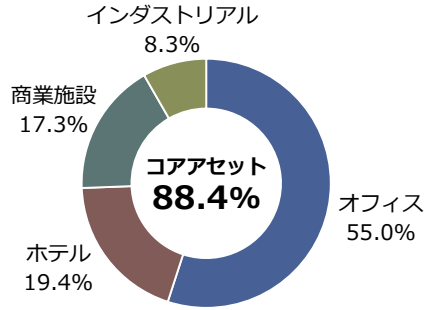
オフィス

ホテル

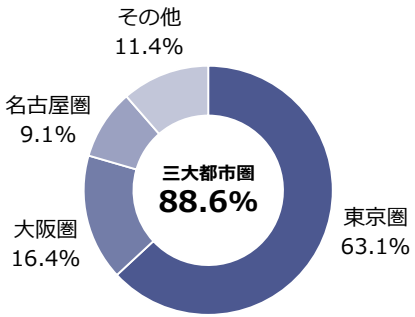
商業施設

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
鑑定NOI利回り
8.9 %

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：新規取得資産取得後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。

運用報酬体系・実績

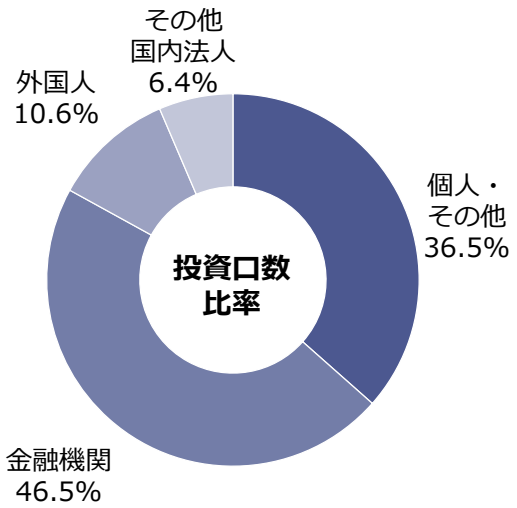
		第6期 実績	第7期 実績
運用報酬Ⅰ	本投資法人の総資産額に、0.5%（年率）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額。（注）	326百万円	384百万円
運用報酬Ⅱ	運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額を発行済投資口の総数で除した金額に、償却後NOIと、0.001%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額。	38百万円	40百万円
取得報酬	取得代金に、1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額。	211百万円	実績なし
譲渡報酬	譲渡代金に、1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額。	実績なし	24百万円
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

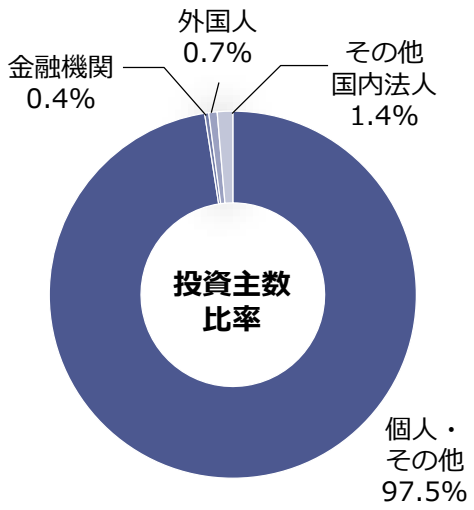
注：　各営業日の実日数に基づき1年を365日として日割計算によるものとし、1円未満を切り捨てます。

投資主構成（第7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	577,877	36.5%	△1.9%	21,801	97.5%	0.2%
金融機関	734,950	46.5%	3.5%	81	0.4%	△0.1%
外国人	166,978	10.6%	△1.0%	165	0.7%	0.1%
その他国内法人	101,835	6.4%	△0.6%	304	1.4%	△0.1%
合計	**1,581,640**	**100.0%**	**-**	**22,351**	**100.0%**	**-**





主な投資主一覧

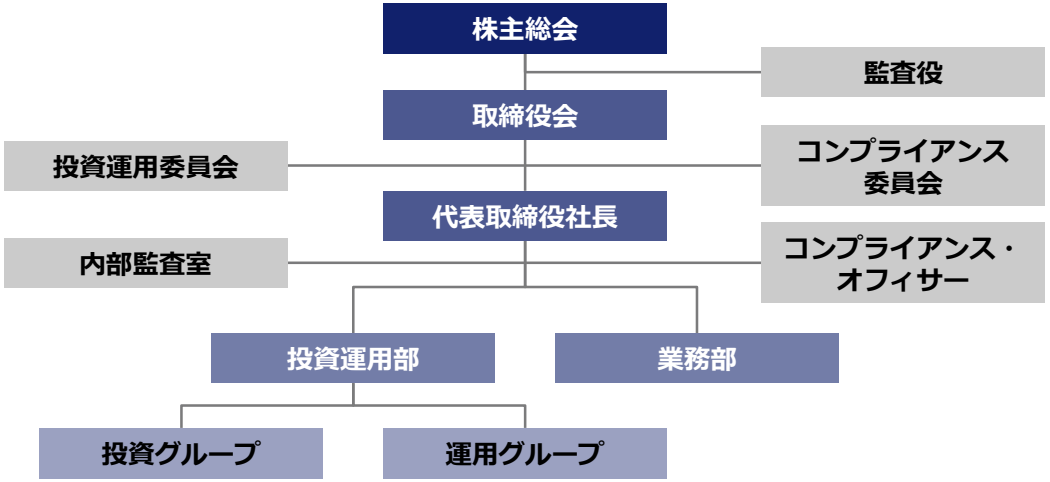
投資主名	投資口数	比率
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	211,663	13.4%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	167,928	10.6%
みずほ信託銀行株式会社	66,209	4.2%
野村信託銀行株式会社（投信口）	65,691	4.2%
モルガン・スタンレーＭＵＦＧ証券株式会社	25,765	1.6%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	25,588	1.6%
ＪＰモルガン証券株式会社	21,256	1.3%
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	20,000	1.3%
株式会社イデラキャピタルマネジメント	20,000	1.3%
個人	18,729	1.2%
合計	**642,829**	**40.6%**

注：　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。前期比については、比較の観点から前期の投資口・投資主数を調整したうえで比較をしています。

投資法人・資産運用会社の概要

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（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

MIRAI Corporation

ポートフォリオ一覧（新規取得資産取得後）

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	愛知県名古屋市	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**	**19.4%**	**5.3%**	**4.4%**	**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	3.3%	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。

運用資産：コアアセット/オフィス①

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
4.3 %

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%（23）
建築時期	①2002年9月 ②③2003年7月

川崎テックセンター

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
3.9 %

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%（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。

運用資産：コアアセット/オフィス②

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
4.1%

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%（7）
建築時期	1987年7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）	96.0%（38）
建築時期	1990年8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10-1
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%（9）
建築時期	1993年2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%（1）
建築時期	2002年8月

運用資産：コアアセット/オフィス③

マイスクエアビル

オフィス

取得価格
2,800百万円

鑑定NOI利回り
3.5%

所在地	東京都港区麻布十番二丁目10-3
敷地面積	413.25㎡
延床面積	1,924.81㎡
構造	SRC造 地下1階付8階建
稼働率（テナント数）	100%（9）
建築時期	1987年11月

運用資産：コアアセット/商業施設①

MIUMIU神戸（準共有持分38%相当）（注1）

商業施設

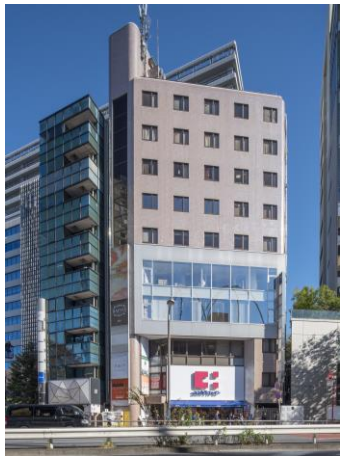
取得価格
2,546百万円

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㎡（全体）
延床面積	874.03㎡（全体）
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

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
5.5%

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

THINGS青山

商業施設

取得価格
2,912百万円

鑑定NOI利回り
3.7%

所在地	東京都港区南青山四丁目10-15
敷地面積	523.66㎡
延床面積	995.94㎡
構造	SRC造 地下2階付2階建
稼働率（テナント数）	100%（1）
建築時期	2006年1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2）
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

注1： 2019年6月28日に準共有持分29%、2019年11月29日に準共有持分33%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3つの建物に分かれており、1つの建物については区分所有権を取得しています。また、敷地の一部は借地です。

運用資産：コアアセット/商業施設②

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

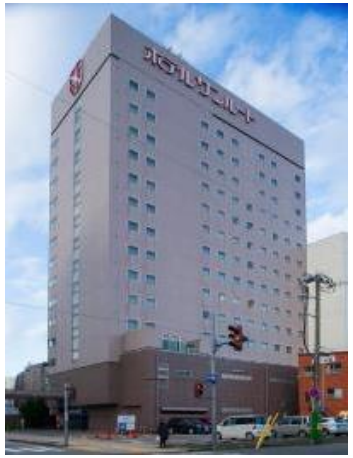
4.5%

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

運用資産：コアアセット/ホテル①

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

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

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

運用資産：コアアセット/ホテル②

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

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

コンフォートホテル新山口

ホテル

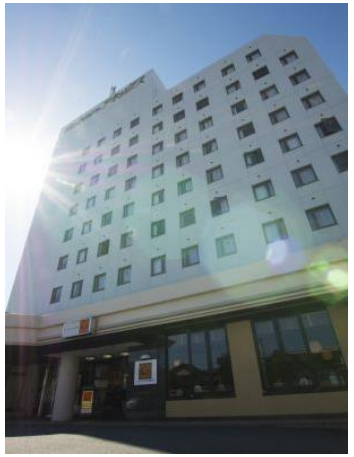
取得価格
902 百万円

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

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

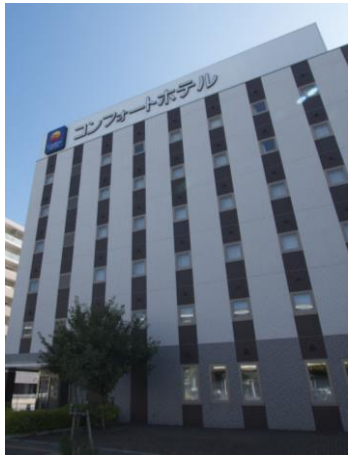
鑑定NOI利回り
5.5 %

所在地	三重県伊勢市吹上二丁目 5-11
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

運用資産：コアアセット/ホテル③

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2-1 ②店舗：岩手県北上市川岸一丁目2-8
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12-4
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
4.3 %

所在地	東京都台東区東上野二丁目18-4
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

運用資産：コアアセット/ホテル④

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	142室
稼働率（テナント数）	100%（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

運用資産：グロースアセット

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
8.9 %

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

東京衛生学園専門学校

グロース
教育施設

取得価格
3,900 百万円

鑑定NOI利回り
5.7 %

所在地	東京都大田区大森北四丁目1-1
敷地面積	1,191.74㎡
延床面積	4,220.46㎡
構造	RC造 7階建
稼働率（テナント数）	100%（1）（注）
建築時期	1986年3月/1992年3月 増築/ 2000年7月 増築及び用途変更

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%（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/貸借対照表/キャッシュ・フロー計算書

損益計算書

（単位：百万円）

科目	前期（第6期）	当期（第7期）
営業収益	**4,959**	**5,340**
賃料収入	4,023	4,070
その他賃貸事業収入	935	904
不動産等売却益	-	364
営業費用	**2,427**	**2,623**
賃貸事業費用	1,999	2,111
資産運用報酬	364	424
資産保管手数料	7	7
一般事務委託手数料	14	16
役員報酬	3	3
その他営業費用	38	60
営業利益	**2,531**	**2,716**
営業外収益	**0**	**0**
営業外費用	**261**	**243**
支払利息/投資法人債利息	196	199
投資法人債発行費償却/融資関連費用	42	43
投資口交付費	18	-
その他	3	-
経常利益	**2,270**	**2,474**
特別利益	**26**	**0**
特別損失	**24**	**0**
法人税等	**0**	**1**
当期純利益	**2,271**	**2,472**
前期繰越利益・前期繰越損失	**0**	**491**
当期末処分利益	**2,271**	**2,964**

貸借対照表

（単位：百万円）

科目	前期（第6期）	当期（第7期）
流動資産	**5,072**	**7,809**
現金及び預金	2,227	5,224
信託現金及び信託預金	2,327	2,254
未収消費税等	230	-
その他	286	330
固定資産	**147,409**	**145,232**
有形固定資産	146,973	144,685
無形固定資産/その他	435	546
繰延資産	**11**	**10**
資産合計	**152,493**	**153,052**
流動負債	**1,376**	**1,733**
営業未払金	338	383
短期借入金	-	-
未払金	409	474
前受金	607	596
その他	20	278
固定負債	**80,262**	**80,393**
投資法人債	1,000	1,000
長期借入金	73,700	73,700
信託預り敷金及び保証金	5,070	5,072
デリバティブ債務	491	621
負債合計	**81,639**	**82,126**
投資主資本合計	**71,346**	**71,547**
出資総額	69,074	68,582
剰余金	2,271	2,964
評価・換算差額等	**△491**	**△621**
純資産合計	**70,854**	**70,925**
負債純資産合計	**152,493**	**153,052**

キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

科目	前期（第6期）	当期（第7期）
営業活動によるキャッシュ・フロー	**2,775**	**5,498**
税引前当期純利益	2,272	2,474
減価償却費	553	564
投資口交付費	18	-
支払利息	196	199
固定資産圧縮損	24	0
営業未収入金の増減額（△は増加）	△17	△2
未収入金の増減額（△は増加）	-	-
前払費用の増減額（△は増加）	△23	△12
未収消費税等の増減額（△は増加）	△78	230
営業未払金の増減額（△は減少）	△81	74
未払金の増減額（△は減少）	24	64
未払消費税等の増減額（△は減少）	-	260
前受金の増減額（△は減少）	75	△11
長期前払費用の増減額（△は増加）	4	△109
信託有形固定資産の売却による減少額	-	1,997
その他	△2	△28
利息の支払額	△192	△204
投資活動によるキャッシュ・フロー	**△21,419**	**△303**
信託有形固定資産の取得による支出	△21,849	△304
その他（信託預かり敷金及び保証金等）	429	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	**17,976**	**△2,271**
短期借入れによる収入/返済による支出	-	-
長期借入れによる収入	10,500	-
投資法人債の発行による収入	-	-
投資口の発行による収入	9,399	-
分配金の支払額	△1,922	△2,271
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	**△667**	**2,923**
現金及び現金同等物の期首残高	**5,040**	**4,373**
現金及び現金同等物の期末残高	**4,373**	**7,297**

物件別収支（1/3）

（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	**184**	**184**	**184**	**184**	**184**	**184**	**184**	**184**	**184**	**184**
不動産賃貸事業収入	**739**	**947**	**234**	**333**	**106**	**54**	**299**	非開示（注1）	**130**	**107**
賃貸事業収入	633	510	207	300	97	42	264		129	94
その他賃貸事業収入	105	436	26	33	9	12	35		0	13
賃貸事業費用	**279**	**346**	**63**	**112**	**24**	**18**	**74**		**3**	**22**
外注委託費	55	79	25	19	6	5	25		0	6
水道光熱費	113	186	17	29	6	4	20		-	4
公租公課	63	52	17	37	8	4	20		2	6
修繕費	5	5	0	4	1	1	3		-	0
その他賃貸事業費用	41	22	1	21	1	2	4		0	5
NOI	**459**	**601**	**170**	**221**	**82**	**36**	**225**	**39**	**126**	**84**
減価償却費	84	96	38	20	8	5	21	4	4	3
不動産賃貸事業損益	**375**	**504**	**132**	**200**	**73**	**30**	**203**	**34**	**122**	**80**
資本的支出	14	104	4	0	1	1	5	-	-	5
NCF	**445**	**496**	**166**	**220**	**80**	**34**	**219**	**39**	**126**	**79**
帳簿価額	**20,172**	**23,658**	**9,954**	**10,708**	**4,006**	**1,563**	**8,964**	**1,747**	**4,888**	**3,338**
NOI利回り（注2）	**4.5%**	**5.0%**	**3.4%**	**4.1%**	**4.1%**	**4.6%**	**5.0%**	**4.4%**	**5.1%**	**5.0%**
償却後利回り（注2）	**3.7%**	**4.2%**	**2.6%**	**3.7%**	**3.6%**	**3.9%**	**4.5%**	**3.9%**	**5.0%**	**4.8%**

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。

物件別収支（2/3）

（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	**184**	**184**	**184**	**184**	**184**	**184**	**184**	**184**	**184**	**184**
不動産賃貸事業収入	非開示（注1）	非開示（注1）	**74**	**69**	**44**	**37**	**35**	**31**	**30**	非開示（注1）
賃貸事業収入			74	69	44	37	35	31	29	
その他賃貸事業収入			0	0	0	0	0	0	0	
賃貸事業費用			**8**	**9**	**6**	**4**	**4**	**3**	**4**	
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			1	-	-	-	-	-	0	
その他賃貸事業費用			0	0	0	0	0	0	0	
NOI	**248**	**60**	**65**	**59**	**37**	**33**	**30**	**27**	**25**	**50**
減価償却費	26	10	21	19	6	3	7	3	7	6
不動産賃貸事業損益	**221**	**50**	**44**	**40**	**31**	**29**	**23**	**23**	**17**	**43**
資本的支出	0	-	28	-	-	-	-	-	-	2
NCF	**247**	**60**	**37**	**59**	**37**	**33**	**30**	**27**	**25**	**48**
帳簿価額	**9,433**	**3,070**	**2,216**	**1,986**	**1,265**	**1,260**	**1,099**	**1,027**	**886**	**1,871**
NOI利回り（注2）	**5.2%**	**3.9%**	**5.9%**	**6.0%**	**5.9%**	**5.3%**	**5.6%**	**5.3%**	**5.7%**	**5.4%**
償却後利回り（注2）	**4.7%**	**3.3%**	**4.0%**	**4.1%**	**4.9%**	**4.7%**	**4.2%**	**4.6%**	**4.0%**	**4.6%**

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。

物件別収支（3/3）

（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・ナーラ	六甲アイランドDC	ポートフォリオ合計
営業日数	**184**	**184**	**184**	**184**	**184**	**184**	**184**	**184**	**184**	**184**
不動産賃貸事業収入	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	**126**	**76**	**57**	非開示（注1）	**539**	非開示（注1）	**4,975**
賃貸事業収入				126	76	57		365		4,070
その他賃貸事業収入				0	0	0		173		904
賃貸事業費用				**14**	**6**	**6**		**427**		**1,547**
外注委託費				0	0	0		97		336
水道光熱費				-	-	-		134		517
公租公課				7	4	5		55		400
修繕費				5	-	0		2		36
その他賃貸事業費用				0	0	0		136		256
NOI	**21**	**17**	**80**	**112**	**70**	**51**	**40**	**112**	**236**	**3,428**
減価償却費	9	4	10	8	8	7	5	53	56	563
不動産賃貸事業損益	**11**	**12**	**69**	**104**	**62**	**43**	**35**	**59**	**179**	**2,864**
資本的支出	0	-	-	1	0	2	-	82	-	258
NCF	**20**	**17**	**80**	**110**	**69**	**48**	**40**	**29**	**236**	**3,169**
帳簿価額	**836**	**637**	**3,851**	**4,024**	**3,831**	**2,979**	**1,762**	**4,984**	**8,641**	**144,669**
NOI利回り（注2）	**5.0%**	**5.3%**	**4.1%**	**5.5%**	**3.6%**	**3.4%**	**4.6%**	**4.5%**	**5.4%**	**4.7%**
償却後利回り（注2）	**2.8%**	**4.0%**	**3.6%**	**5.1%**	**3.2%**	**2.9%**	**4.0%**	**2.4%**	**4.1%**	**3.9%**

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	20,172	21,302	1,129	5.6%	20,731	21,302	4.0%	21,302	3.6%	4.1%
	川崎テックセンター	23,658	24,300	641	2.7%	17,300	24,600	4.3%	24,200	4.1%	4.5%
	新宿イーストサイドスクエア	9,954	10,700	745	7.5%	10,750	10,900	3.7%	10,450	3.5%	3.9%
	東京フロントテラス	10,708	10,993	285	2.7%	10,592	11,044	3.9%	10,943	3.6%	4.0%
	ヒルコート東新宿	4,006	4,030	23	0.6%	4,020	4,050	4.0%	4,000	3.7%	4.1%
	日宝本町ビル	1,563	1,600	36	2.4%	1,320	1,620	4.2%	1,570	4.0%	4.4%
	MIテラス名古屋伏見	8,964	10,000	1,035	11.5%	9,480	10,200	3.9%	9,850	3.7%	4.1%
	オリコ博多駅南ビル	1,747	1,810	62	3.6%	1,640	1,810	4.2%	1,810	3.8%	4.4%
	小計	**80,776**	**84,736**	**3,959**	**4.9%**	**75,834**	**85,526**	**-**	**84,125**	**-**	**-**
商業施設	MIUMIU神戸	4,888	5,240	351	7.2%	2,670	5,340	4.2%	5,190	4.0%	4.4%
	渋谷ワールドイーストビル	3,338	4,720	1,381	41.4%	4,140	4,780	3.5%	4,660	3.2%	3.6%
	イオン葛西店	9,433	9,580	146	1.6%	9,780	9,610	5.1%	9,540	4.7%	5.3%
	MEGAドン・キホーテ和泉中央店	3,070	2,590	△480	△15.6%	3,380	2,600	5.0%	2,580	4.8%	5.2%
	ミ・ナーラ	4,984	5,410	425	8.5%	7,520	5,240	5.8%	5,480	5.6%	6.0%
	小計	**25,714**	**27,540**	**1,825**	**7.1%**	**27,490**	**27,570**	**-**	**27,450**	**-**	**-**
ホテル	ホテルサンルート新潟	2,216	2,360	143	6.5%	1,360	2,350	5.2%	2,360	5.0%	5.4%
	ダイワロイネットホテル秋田	1,986	2,250	263	13.3%	1,110	2,210	5.2%	2,260	5.0%	5.4%
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,265	1,570	304	24.1%	1,640	1,580	4.4%	1,550	4.2%	4.6%
	スーパーホテル大阪・天王寺	1,260	1,600	339	27.0%	989	1,620	4.1%	1,580	3.9%	4.3%
	スーパーホテルさいたま・大宮	1,099	1,250	150	13.7%	1,160	1,260	4.5%	1,230	4.3%	4.7%
	スーパーホテル京都・烏丸五条	1,027	1,290	262	25.5%	1,160	1,310	4.1%	1,260	3.8%	4.4%
	コンフォートホテル新山口	886	964	77	8.7%	487	956	5.2%	967	5.0%	5.4%
	伊勢シティホテルアネックス	1,871	1,840	△31	△1.7%	476	1,850	5.0%	1,840	4.8%	5.2%
	コンフォートホテル北上	836	845	8	1.1%	634	842	5.1%	846	4.9%	5.3%
	コンフォートホテル長野	637	601	△36	△5.7%	297	597	4.9%	602	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	3,851	4,180	328	8.5%	2,870	4,260	3.7%	4,150	3.5%	3.9%
	スマイルホテル那覇シティリゾート	4,024	4,340	315	7.8%	1,970	4,360	4.9%	4,330	4.7%	5.1%
	スマイルホテル博多駅前	3,831	3,910	78	2.1%	1,720	3,970	4.2%	3,890	4.0%	4.4%
	スマイルホテル名古屋栄	2,979	3,120	140	4.7%	1,930	3,180	4.4%	3,100	4.2%	4.6%
	ホテルWBF淀屋橋南	1,762	1,960	197	11.2%	1,080	2,000	4.1%	1,920	3.9%	4.3%
	小計	**29,537**	**32,080**	**2,542**	**8.6%**	**18,883**	**32,345**	**-**	**31,885**	**-**	**-**
インダストリアル	六甲アイランドDC	8,641	9,040	398	4.6%	9,610	9,070	5.2%	9,000	5.0%	5.4%
	ポートフォリオ合計	**144,669**	**153,396**	**8,710**	**6.0%**	**131,817**	**154,511**		**152,460**		

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）

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	21,302	126	0.6%	4.0%	△0.1%	3.6%	△0.1%	4.1%	△0.1%
	川崎テックセンター	24,300	200	0.8%	4.3%	△0.1%	4.1%	△0.1%	4.5%	△0.1%
	新宿イーストサイドスクエア	10,700	250	2.3%	3.7%	△0.1%	3.5%	△0.1%	3.9%	△0.1%
	東京フロントテラス	10,993	100	0.9%	3.9%	△0.1%	3.6%	△0.1%	4.0%	△0.1%
	ヒルコート東新宿	4,030	60	1.5%	4.0%	△0.1%	3.7%	△0.1%	4.1%	△0.1%
	日宝本町ビル	1,600	30	1.9%	4.2%	△0.1%	4.0%	△0.1%	4.4%	△0.1%
	MIテラス名古屋伏見	10,000	170	1.7%	3.9%	△0.1%	3.7%	△0.1%	4.1%	△0.1%
	オリコ博多駅南ビル	1,810	10	0.6%	4.2%	-	3.8%	-	4.4%	-
	小計	**84,736**	**947**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
商業施設	MIUMIU神戸	5,240	△2,130	△40.6%	4.2%	-	4.0%	-	4.4%	-
	渋谷ワールドイーストビル	4,720	630	13.3%	3.5%	-	3.2%	△0.1%	3.6%	△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	2,590	10	0.4%	5.0%	-	4.8%	-	5.2%	-
	ミ・ナーラ	5,410	△110	△2.0%	5.8%	-	5.6%	-	6.0%	-
	小計	**27,540**	**△1,600**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
ホテル	ホテルサンルート新潟	2,360	70	3.0%	5.2%	-	5.0%	-	5.4%	-
	ダイワロイネットホテル秋田	2,250	20	0.9%	5.2%	-	5.0%	-	5.4%	-
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,570	-	-	4.4%	△0.1%	4.2%	△0.1%	4.6%	△0.1%
	スーパーホテル大阪・天王寺	1,600	20	1.3%	4.1%	△0.1%	3.9%	△0.1%	4.3%	△0.1%
	スーパーホテルさいたま・大宮	1,250	20	1.6%	4.5%	△0.1%	4.3%	△0.1%	4.7%	△0.1%
	スーパーホテル京都・烏丸五条	1,290	-	-	4.1%	△0.1%	3.8%	△0.1%	4.4%	△0.1%
	コンフォートホテル新山口	964	4	0.4%	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	845	2	0.2%	5.1%	-	4.9%	-	5.3%	-
	コンフォートホテル長野	601	1	0.2%	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	4,180	50	1.2%	3.7%	△0.1%	3.5%	△0.1%	3.9%	△0.1%
	スマイルホテル那覇シティリゾート	4,340	10	0.2%	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	**32,080**	**197**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
インダストリアル	六甲アイランドDC	9,040	160	1.8%	5.2%	△0.1%	5.0%	△0.1%	5.4%	△0.1%
	ポートフォリオ合計	**153,396**	**△296**							

有利子負債一覧（新規取得資産取得後）

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%					
	三井住友信託銀行/新生銀行	7,000	0.37%（注）		6年	2022年11月30日		
	みずほ銀行	10,000	0.37%		5年	2021年11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）					
	りそな銀行	1,000	0.71%（注）		9.8年	2027年7月30日		
	三井住友銀行/福岡銀行	5,000	0.73%（注）	2017年10月31日	10年	2027年10月29日		
	新生銀行	1,000	0.57%（注）	2018年3月1日	7.9年	2026年1月30日		
	りそな銀行	500	0.57%（注）					
	みずほ銀行	1,000	0.48%		5.9年	2024年1月31日		
	三井住友銀行	2,000	0.53%（注）	2018年5月15日	7.0年	2025年4月30日		
	みずほ銀行	1,500	0.56%					
	三菱UFJ銀行	1,500	0.31%	2018年6月1日	2.9年	2021年4月30日		
	みずほ信託銀行	1,700	0.62%	2018年8月1日	10年	2028年7月31日		
	みずほ銀行	2,500	0.68%	2018年11月1日	8年	2026年10月30日		
	三井住友銀行	3,000	0.57%（注）	2018年11月1日	7年	2025年10月31日		
	三井住友信託銀行/新生銀行	3,500	0.42%（注）	2018年11月1日	5年	2023年10月31日		
	三菱UFJ銀行	1,500	0.32%	2018年11月1日	3年	2021年10月29日		
	第1回無担保投資法人債	1,000	0.64%	2018年7月26日	10年	2028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。

ディスクレーマー

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）