

第4期決算・中期経営計画の進捗

2018年6月

投資法人みらい

証券コード：3476

資産運用会社：三井物産・イデラパートナーズ株式会社

<http://3476.jp>

Section1. 第4期決算・業績予想	・ ・ ・ ・ ・	P2
1. 決算サマリー・業績予想	・ ・ ・ ・ ・	P3
2. テナント分散・稼働率・リーシング・賃料改定	・ ・ ・ ・ ・	P6
3. 投資口価格の推移	・ ・ ・ ・ ・	P10
 Section2. 第4期の運用トピックス	・ ・ ・ ・ ・	P12
1. 戦略的ポートフォリオ・マネジメント	・ ・ ・ ・ ・	P13
2. キャッシュフロー安定化に向けた取り組み	・ ・ ・ ・ ・	P15
3. グロースアセットの取り組み：ミ・ナース	・ ・ ・ ・ ・	P17
4. 内部成長の実績（リーシング/バリューアップ）	・ ・ ・ ・ ・	P19
5. パイプライン/物件ソーシング	・ ・ ・ ・ ・	P20
6. 財務活動実績	・ ・ ・ ・ ・	P21
7. ESG対応/IR活動等	・ ・ ・ ・ ・	P23
8. 中期経営計画の進捗/まとめ	・ ・ ・ ・ ・	P25
 Appendix 1. 基本情報	・ ・ ・ ・ ・	P27
Appendix 2. 不動産賃貸マーケット情報	・ ・ ・ ・ ・	P37
Appendix 3. 決算詳細	・ ・ ・ ・ ・	P40
Appendix 4. ポートフォリオ概要	・ ・ ・ ・ ・	P48

Section1. 第4期決算・業績予想

決算サマリー（第4期）

3

		前期実績 (A) (第3期)	今期実績 (B)	差異 (B) - (A)
営業収益	百万円	3,375	3,958	582
賃貸事業収入	百万円	2,677	2,993	315
オフィス	百万円	1,801	1,930	129
商業施設	百万円	556	711	154
ホテル	百万円	319	351	31
その他収入	百万円	697	829	131
不動産等売却益	百万円	-	134	134
賃貸事業費用	百万円	980	1,216	236
NOI	百万円	2,395	2,606	211
減価償却費	百万円	362	412	49
一般管理費	百万円	370	421	50
営業外費用	百万円	146	209	63
当期純利益	百万円	1,520	1,706	185
1口当たり分配金 (DPU)	円	5,175	5,807	632
資本的支出	百万円	157	1,244	1,087
NCF	百万円	2,237	1,362	△875
1口当たりFFO	円	6,408	7,211	803
ペイアウトレシオ	%	80.8	80.5	△0.3
物件数		17	21	4
期末稼働率	%	99.4	100.0	0.6
期末算定価額	百万円	120,442	113,426	△7,016
含み益率	%	2.9	2.0	△0.9
有利子負債総額	百万円	64,000	57,500	△6,500
LTV (注2)	%	52.0	49.1	△2.9
発行済投資口数	口	293,750	293,750	-
BPS (注3)	円	176,654	176,654	-
1口当たりNAV (注3)	円	188,345	184,079	△4,266

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。

決算実績のポイント

■ 概況

- 1口当たり分配金 +632円 (3期連続増配)
- 当期純利益 +185百万円 (3期連続増益)

■ オフィス

- 東京フロントテラス 通期稼働 +220百万円
- 品川シーサイドパークタワー 持分売却 △109百万円
- 日宝本町ビル 新規取得 +14百万円

■ 商業施設

- ミ・ナース 賃料収入 +157百万円

■ ホテル

- バルク3物件取得 (伊勢・北上・長野) +33百万円

■ 売却益

- 品川シーサイドパークタワー 持分売却益 +134百万円

■ 資本的支出

- ミ・ナース リニューアル追加投資 844百万円

	前期実績 (A)	今期実績 (B)	差異 (B) - (A)
賃貸事業費用	980	1,216	236
外注委託費	205	227	21
水道光熱費	362	346	△15
公租公課	248	267	18
修繕費	36	107	70
その他	126	267	140

業績予想（第5期/第6期）

		第4期 (18/04) 実績 (A)	第5期 (18/10) 予想 (注) (B)	差異 (B) - (A)	第6期 (19/04) 予想 (注) (C)	差異 (C) - (B)
営業収益	百万円	3,958	4,269	311	4,266	△3
賃料事業収入	百万円	2,993	3,513	519	3,538	25
オフィス	百万円	1,930	1,988	58	2,062	74
商業施設	百万円	711	1,026	315	967	△59
ホテル	百万円	351	497	145	508	10
その他収入	百万円	829	756	△72	728	△28
不動産等売却益	百万円	134	-	△134	-	-
賃貸事業費用	百万円	1,216	1,341	125	1,279	△61
NOI	百万円	2,606	2,928	321	2,986	58
減価償却費	百万円	412	451	39	463	11
一般管理費	百万円	421	394	△26	418	23
営業外収益	百万円	0	55	54	-	△55
営業外費用	百万円	209	236	26	204	△31
当期純利益	百万円	1,706	1,899	193	1,899	△0
1口当たり分配金 (DPU)	円	5,807	5,600	△207	5,600	-
資本的支出	百万円	1,244	313	△930	278	△35
NCF	百万円	1,362	2,614	1,252	2,708	94
1口当たりFFO	円	7,211	6,930	△281	6,965	35
ペイアウトレシオ	%	80.5	80.8	0.3	80.4	△0.4
物件数		21	23	2	23	-
期末稼働率	%	100.0	98.7	△1.2	98.7	-
有利子負債総額	百万円	57,500	62,500	5,000	62,500	-
LTV	%	49.1	48.1	△1.0	48.1	-
発行済投資口数	口	293,750	339,210	45,460	339,210	-

業績予想のポイント

■ 第5期(18/10)

オフィス

・名古屋 取得/日宝 通期稼働	+275百万円
・品川シーサイド 持分売却	△239百万円
・川崎テックセンター 稼働向上	23百万円

商業施設

・ミ・ナラ 収益貢献開始	+310百万円
--------------	---------

ホテル

・ウィング上野御徒町 取得	+81百万円
・バルク3物件 通期稼働	+62百万円

その他

・保険金収入 (川崎)	+55百万円
-------------	--------

■ 第6期(19/04)

名古屋伏見・上野 通期稼働	+56百万円
商業施設 テナント入替	△57百万円

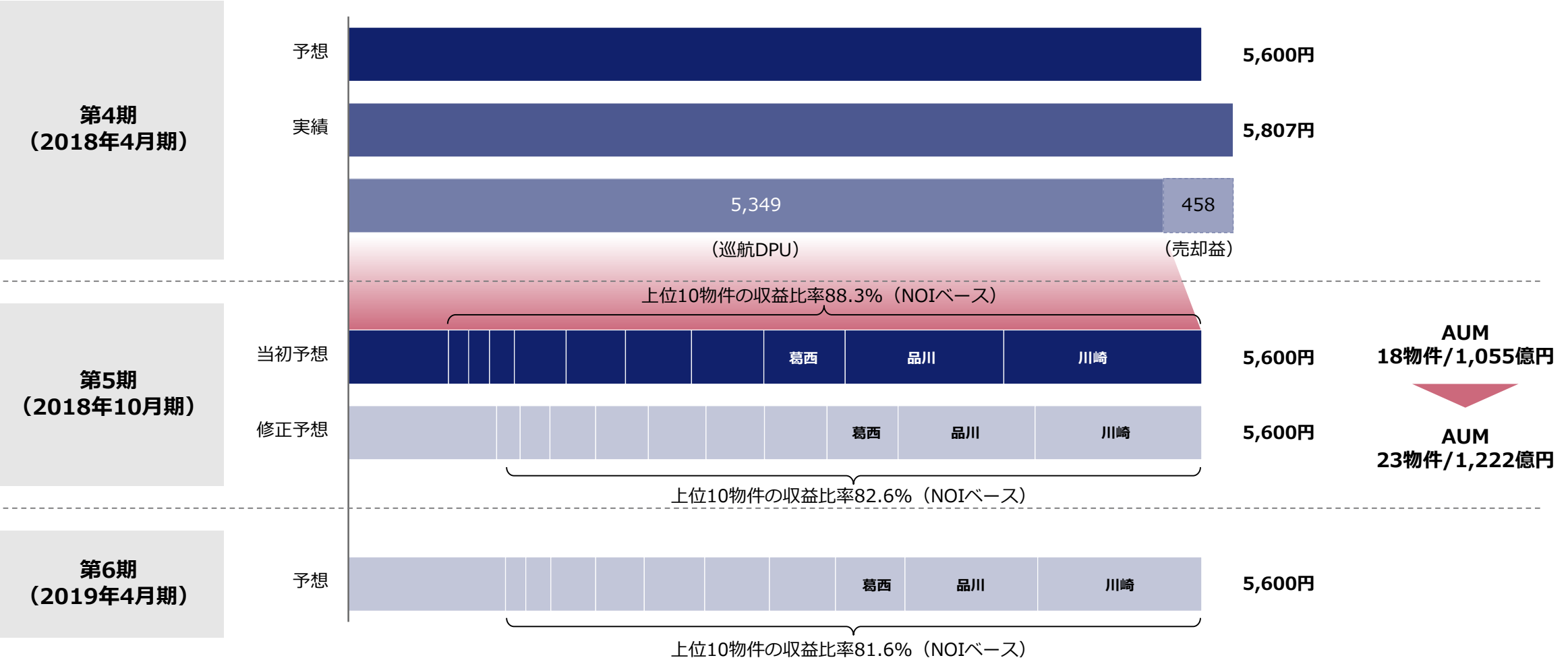
■ 第7期(19/10)以降

2018年取得物件 固都税費用化	+35百万円
------------------	--------

	第4期 実績	第5期 予想	差異	第6期 予想	差異
賃貸事業費用	1,216	1,341	125	1,279	△61
外注委託費	227	324	97	324	△0
水道光熱費	346	394	48	376	△18
公租公課	267	322	55	316	△5
修繕費	107	87	△20	69	△18
その他	267	212	△55	192	△19

注： 本予想は一定条件の下に算出した2018年6月13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。

次期以降の巡航DPUは5,600円を予想、ポートフォリオ拡大によるリスク分散効果で安定性が向上。



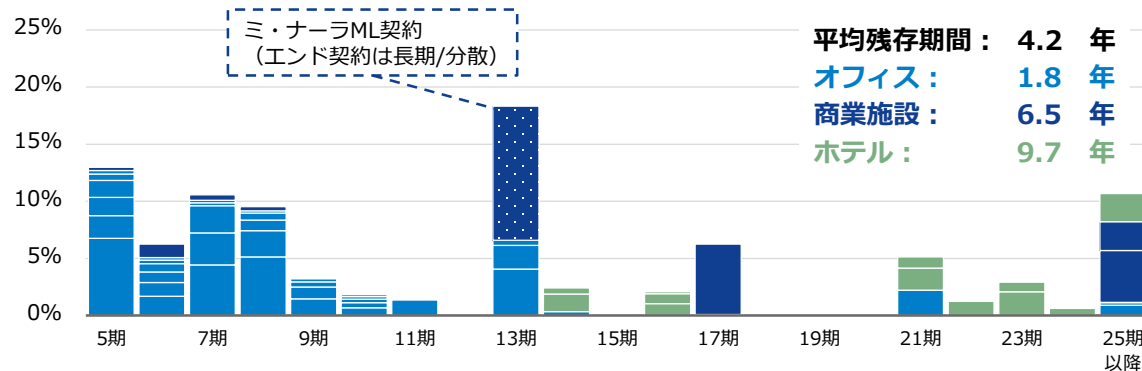
注： 本予想は一定条件の下に算出した2018年6月13日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

テナント分散の状況（2018年4月30日時点（注1））

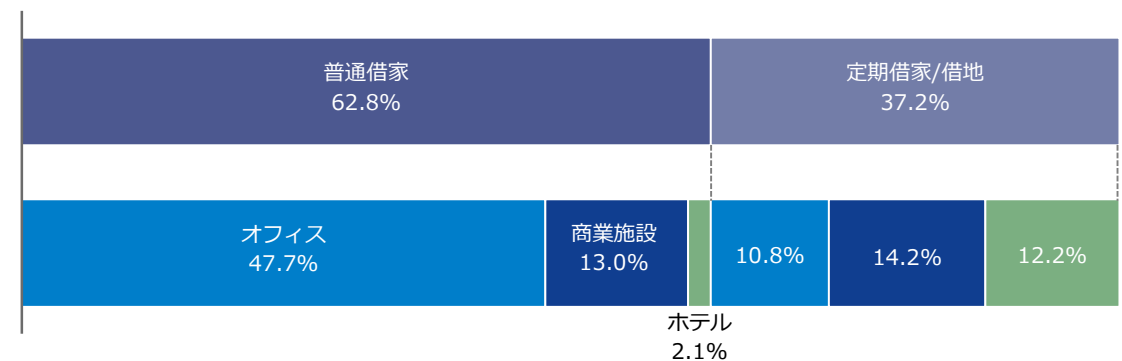
6

大規模オフィスは2年・普通借家契約を順次更新、資産規模拡大によりテナント分散が進展。

賃貸借契約期限の分散状況（賃料ベース）



賃貸借契約形態の比率（賃料ベース）



上位10テナント（賃料ベース）

テナント名	入居物件	比率
1. 合同会社奈良平城プラザ（注2）	ミ・ナース	11.7%
2. イオンリテール	イオン葛西店/品川シーサイドパークタワー	非開示
3. エヌ・ティ・ティ・コムウェア	品川シーサイドパークタワー	非開示
4. プラダジャパン	MIUMIU神戸	4.5%
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）	4.1%
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
8. 非開示	川崎テックセンター	3.4%
9. ビッグロープ	品川シーサイドパークタワー	非開示
10. DCMダイキ	ダイキ和泉中央店	非開示

合計 49.5%

注1： 第5期以降に取得した2物件（MIテラス名古屋伏見及び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）を含みます。

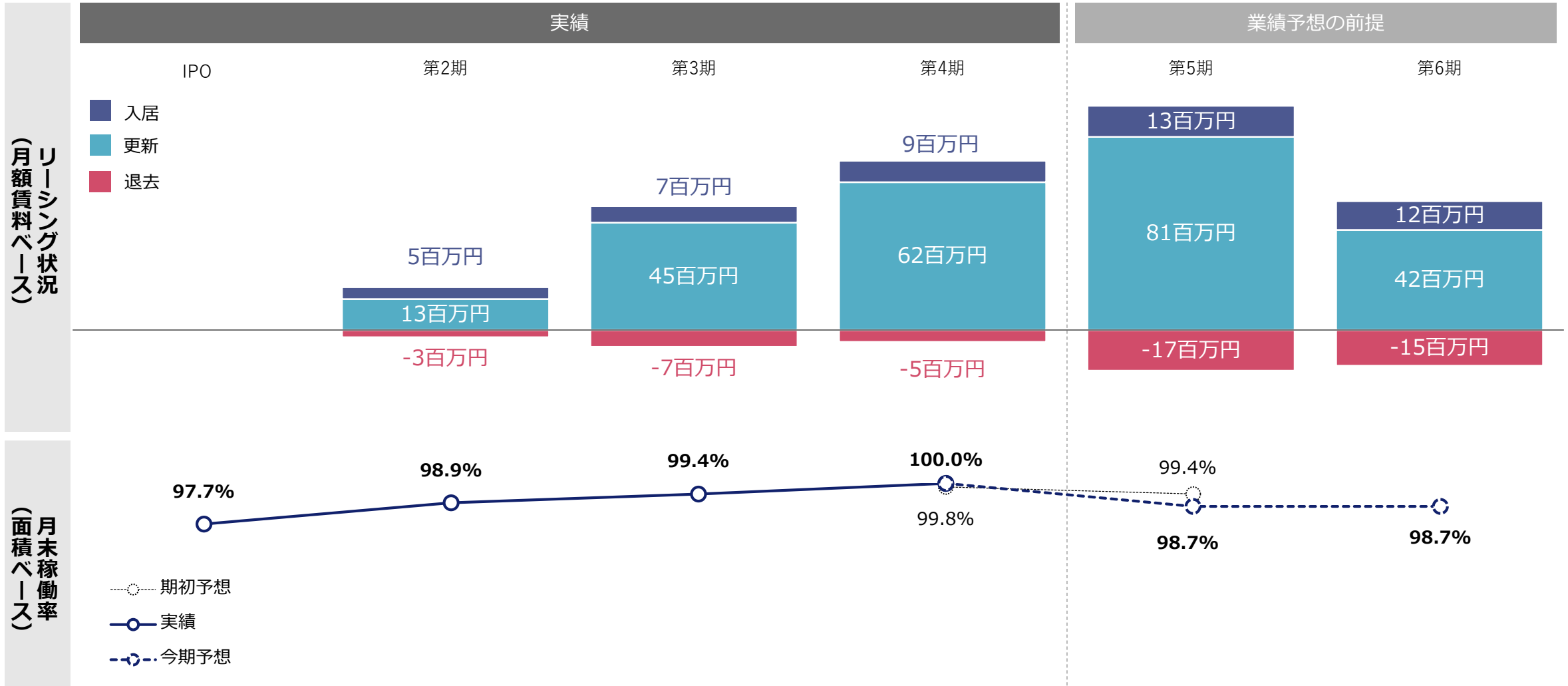
注2： 「ミ・ナース」のバスルー型マスターリース会社であり、同社は多数のエンドテナントと賃貸借契約を締結していますが、同社、本投資法人及び株式会社やまきの間の賃料保証契約における最低保証額に基づいて算出しています。

注3： 2018年5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（同日時点で締結されている賃貸借予約契約に基づき合同会社奈良平城プラザが予約完結権を行使することで賃貸借契約が締結される場合を含みます。）に基づいて算出しています。

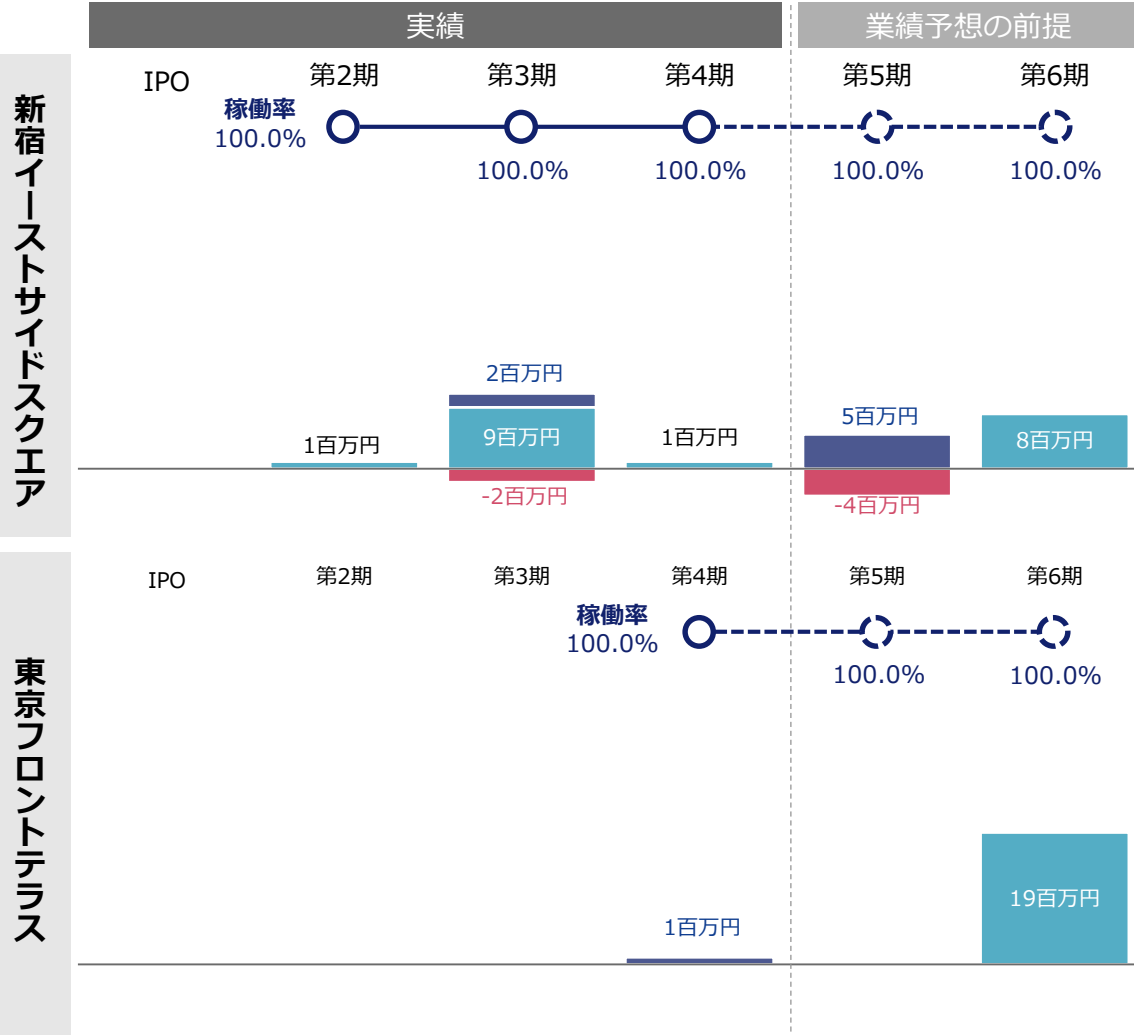
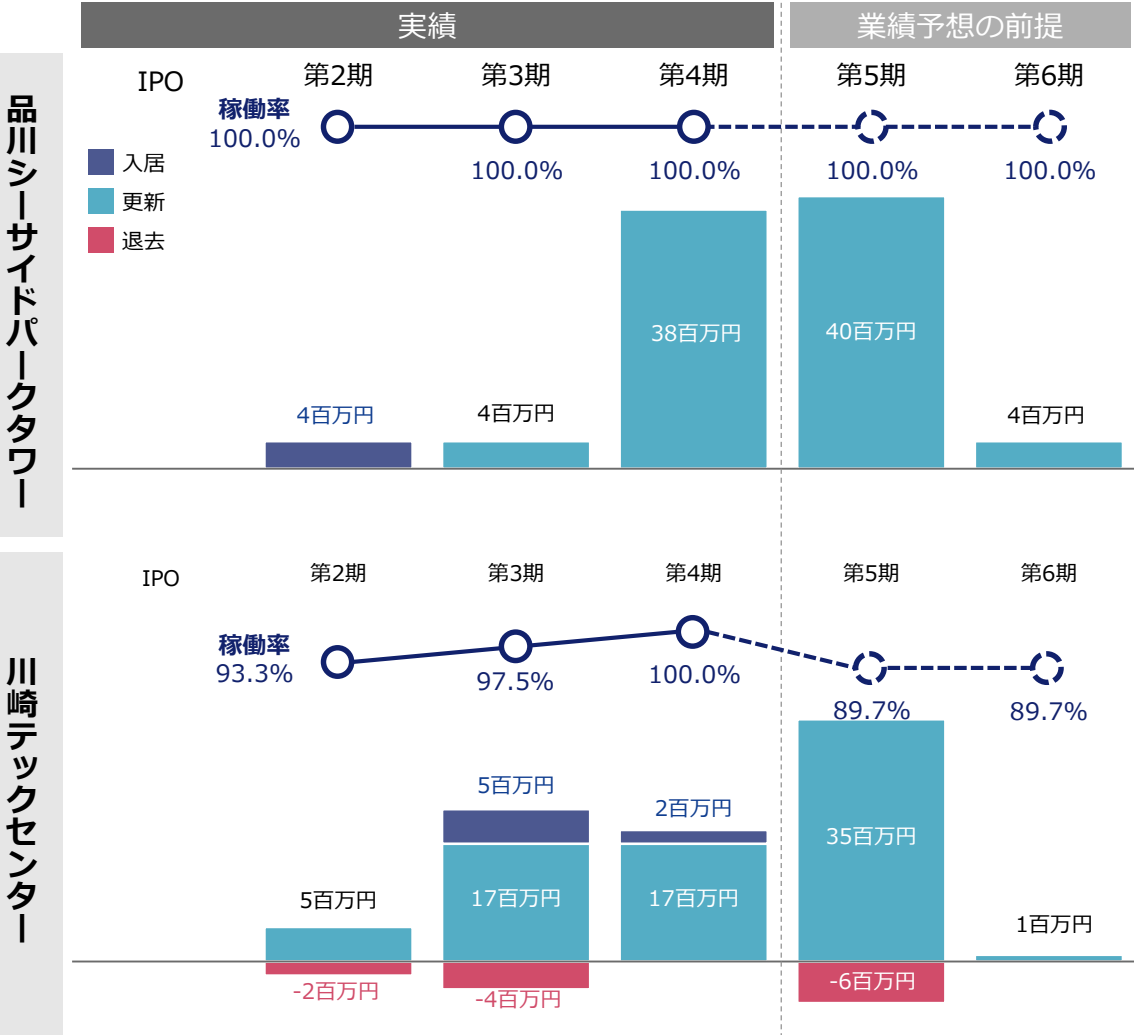
ミ・ナースのエンドテナント
契約に基づく分散状況（注3）



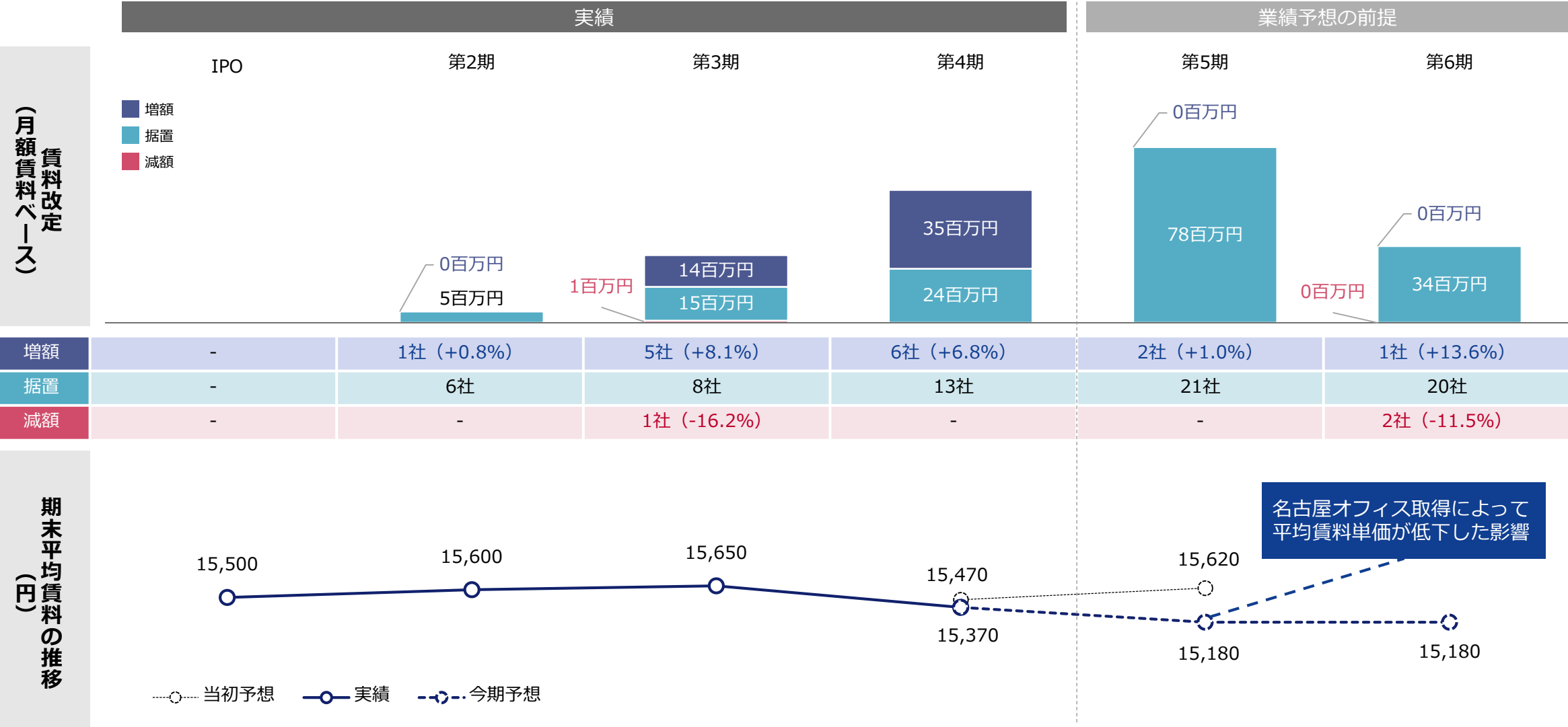
空室消化が進み、第4期末で稼働率は100%達成。第5期以降は、オフィスで一定の空室を見込む。



川崎テックセンターは複数テナント退去を織込済。後継テナントにメドあり、賃料単価上昇で巻き返しを図る。



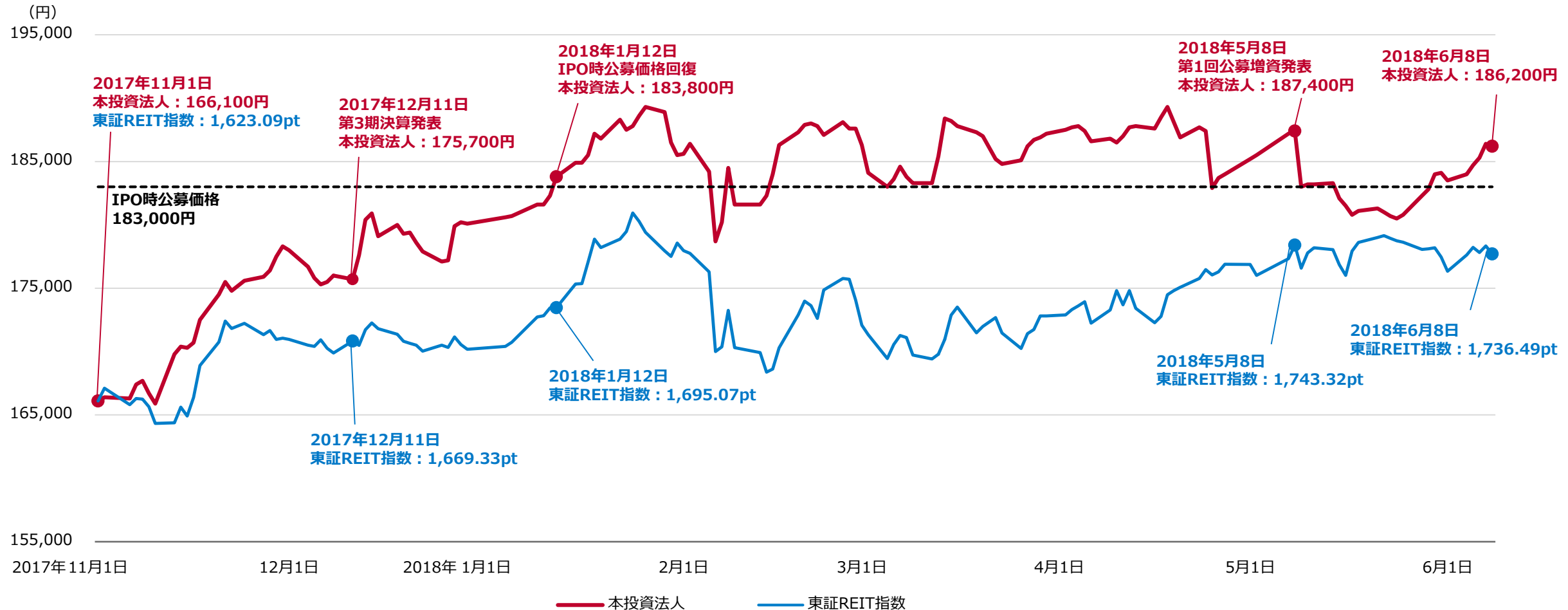
タイトなオフィス需給環境を背景に、賃料増額改定の件数や賃料増加率が上昇。



注：表内の（ ）は改定の増減率を記載しています。

積極的な施策が評価され、2018年初頭にIPO時公募価格を回復。2018年5月の公募増資後も堅調に推移。

投資口価格の推移



注： 2018年6月8日時点。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。

Section2. 第4期の運用トピックス

ダブル・メインスポンサーの協力を得て、ポートフォリオの入替と拡大を実現。
公募増資による物件取得やグロースアセットの組入れなど、戦略的意義の高い取組を実行。

物件取得の着眼点

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

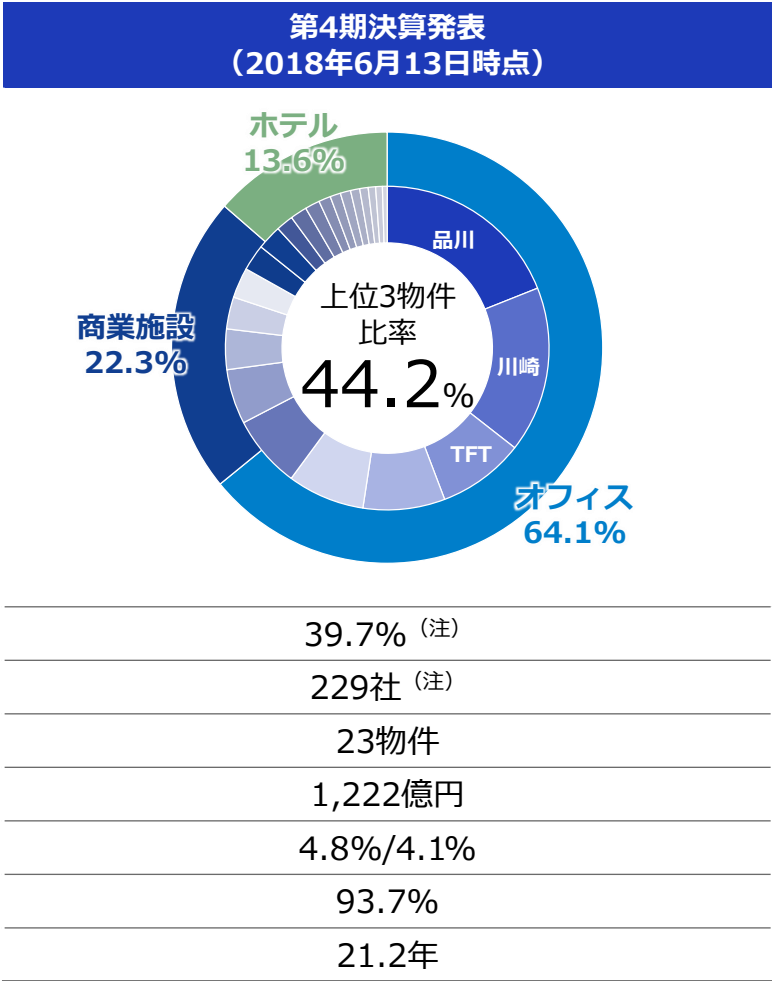
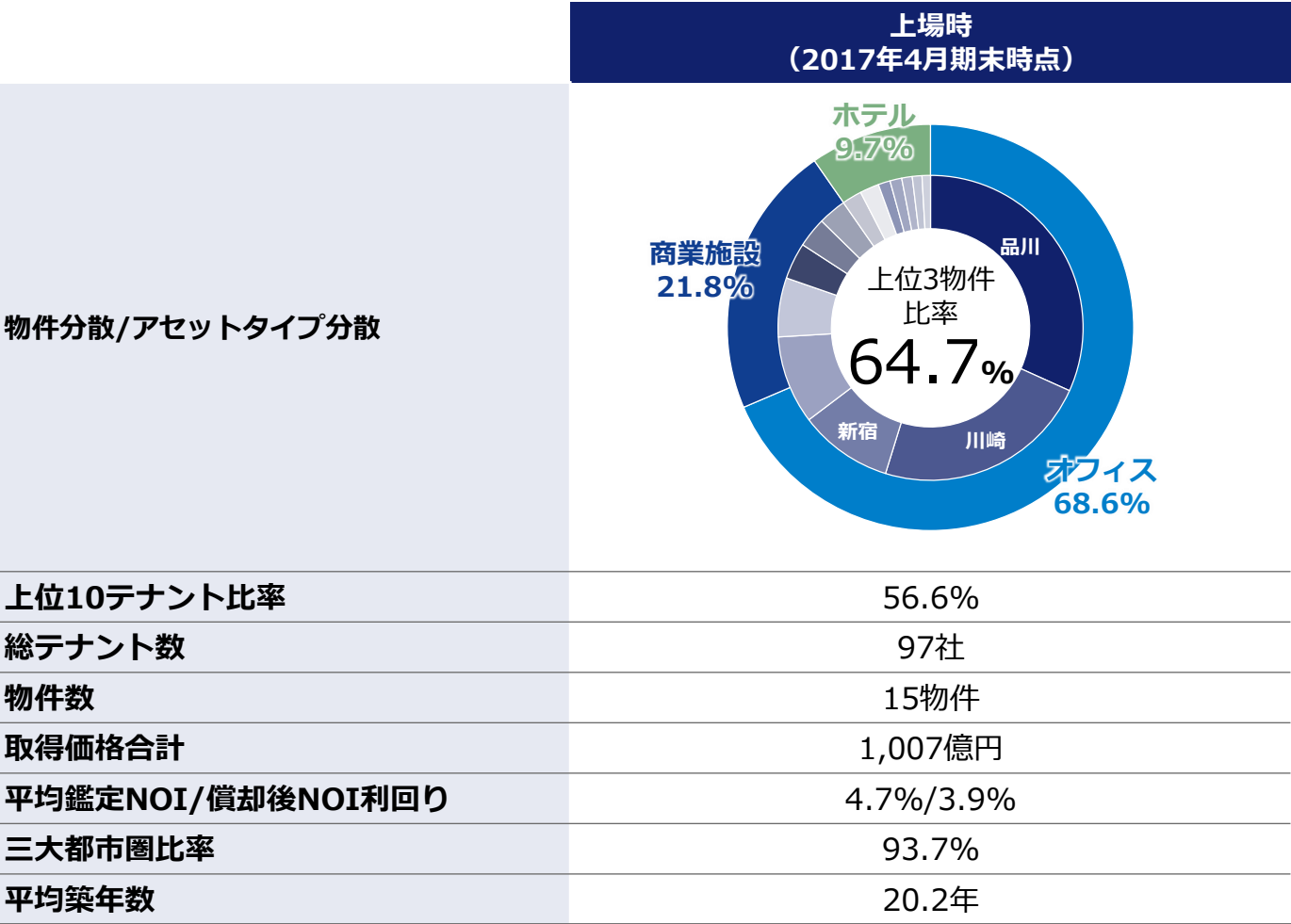
クオリティ： 維持 →引き続き三大都市圏を中心に不動産評価の高い物件を取得、築年数も既存ポートと同水準

収益性： 向上 →厳しい取得競争環境の中、償却後利回りは既存ポートフォリオを上回る水準



注： 「ミ・ナアラ」以外の物件の取得価格は売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された各物件の売買代金額です。「ミ・ナアラ」に係る売買契約に記載された取得価格は4,100百万円ですが、本投資法人の取得後に施設のリニューアルに向けた追加投資を行っており、当該追加投資を含む総投資額は4,944百万円です。「ミ・ナアラ」については、当該追加投資を含む総投資額4,944百万円を取得価格と定義します。以下同じです。

物件入替および継続的な外部成長により、リスク分散が着実に進展。
ポートフォリオのクオリティを維持しながら、収益性向上を実現。



注： ミ・ナアラについては、6ページと同様、2018年5月末時点のエンドテナント契約に基づき算出しています。

一部の商業施設で賃料減額の申し出を受ける事案が発生。

既存テナントとの協議と並行して新テナントのリーシング活動を推進し、テナント入替を決定。

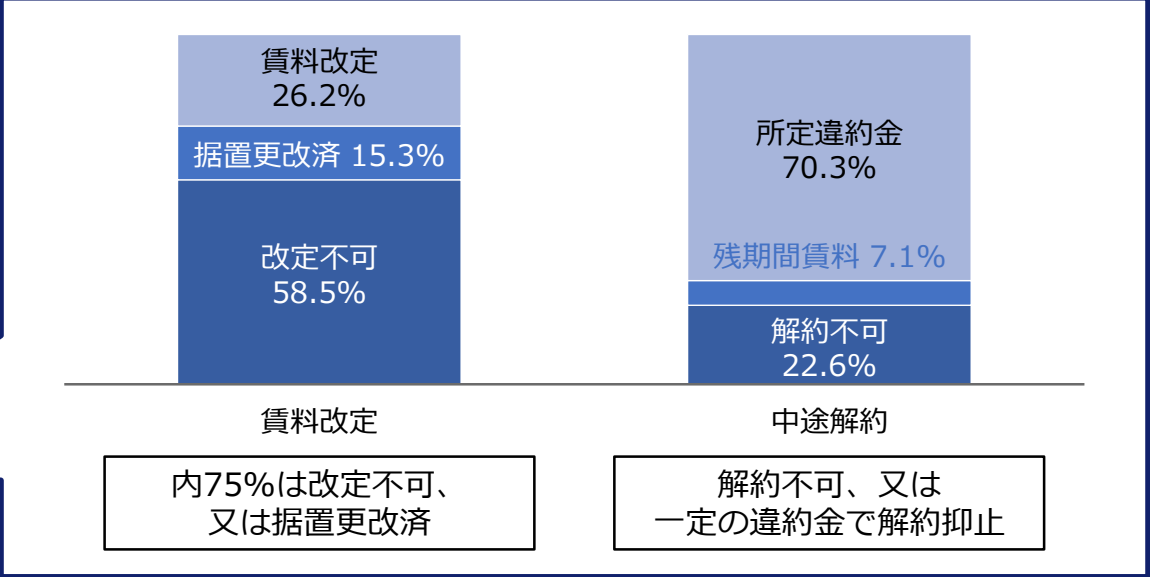
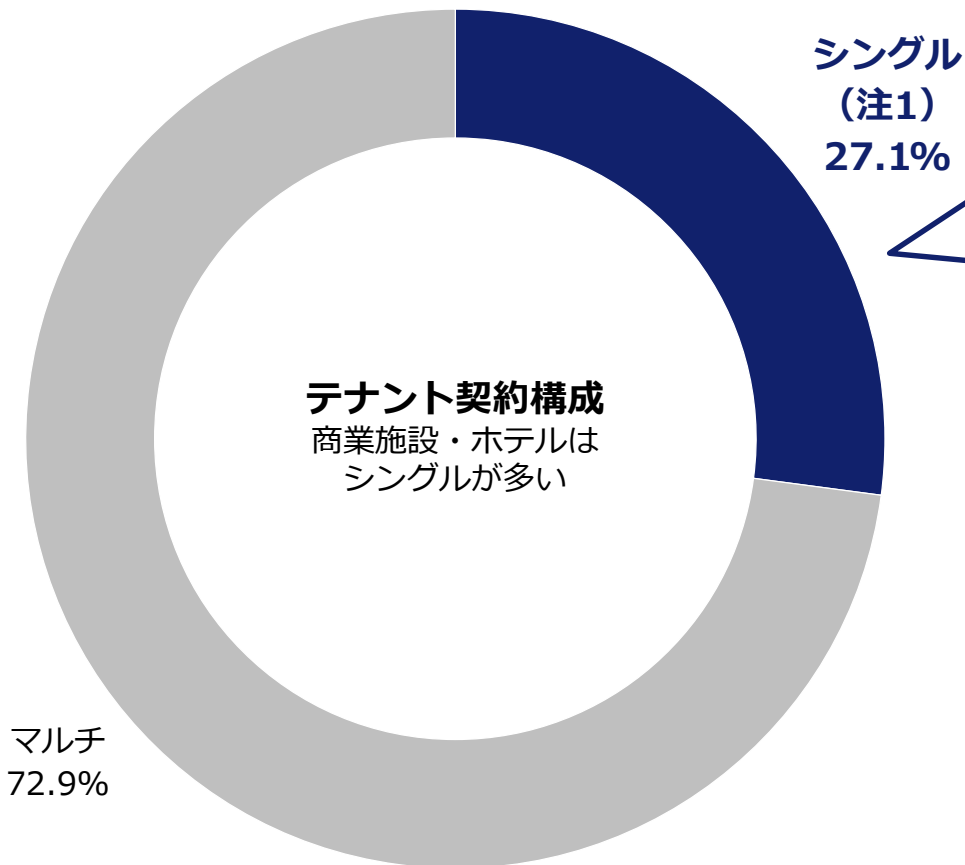
テナント入替判断の背景

減額要請の概要	契約の状況	取得時の評価
■ 営業赤字（店舗単体）相当の賃料減額希望 ■ 競合店進出による業績悪化が理由 ■ 潜在的に追加減額要請の可能性あり	■ 長期の定期借家契約（固定賃料） ■ 中途解約不可期間が満了 ■ 一定の予告期間・違約金で解約可能	■ 駅近・規模感・適正賃料水準・築浅 ■ 現テナントの継続意欲が高い ■ テナントによれば競合店進出の影響は大きくない



新テナントへスイッチし、将来キャッシュフローを安定化

シングルテナント物件は、賃料改定や中途解約に一定の制約を設けて安定化を図り、各テナントの営業状況について随時ヒアリングを実施。



各テナントの状況・見通し

A	期間満了を見据えた取組みに関する協議に合意、利用継続の意向は高い。
B	昨年夏に開業したばかりであり、足元の営業成績も順調。
C	2016年に再契約し、稼働率・ADR共に微増傾向。需給も安定。
D	稼働率は安定、RevPAR上昇。ビジネスは堅調、観光はインバウンド期待。
E	全物件で営業継続意向。一部の物件ではリニューアルを実施し、ビジネスは安定的。
G	稼働率は安定、RevPAR上昇。近隣工業団地に約30社が進出、法人契約増。
H	リニューアルにより稼働率は極めて高い。一定の設備更新を前提に継続意向。
I	需要は安定、一定の設備更新を前提に継続意向。観光・ビジネス両面で安定。
J	近隣工業地帯のビジネス需要メイン。低価格戦略の競合あるも平年並み稼働。

注1： 個別物件において最も賃貸面積の大きなテナントが物件単体の90%を超える物件はシングルテナントと定義して算出しています。
注2： 2018年6月13日時点の保有物件（23物件）について、2018年4月末時点の賃料ベースで算出しています。

リニューアル・オープンは順調な滑り出し。

集客力の高い大型テナントの開業と観光対応の強化によりフルオープン後の売上増加を狙う。

オントラック事象

- 2018年4月24日 当初予定通りリニューアルオープン。
- 初日来館者 約3万人と好調な滑り出し。
- オープニングセレモニーには奈良県知事、奈良市長が列席。
- 地域住民を支える施設として新たな雇用を創出、地域の活性化に貢献。



キャッチアップ事象

- 2018年5月31日 しまむら（バースデイ）・ビアガーデンオープン



- 2018年7月 観光バス駐車場整備（予定）



観光バスの駐車場整備により
修学旅行等の
大口観光需要取り込みを狙う
写真は最寄駅とミ・ナアラ間を
運航する無料バス

- 2018年7月下旬 ラウンドワンスタジアム オープン予定
西日本最大級のアミューズメント施設

ボウリング
カラオケ
アミューズメント
ダーツ
ロデオ
卓球
ビリヤード

セグウェイ
オートテニス
シューティング
インラインスケート
リラクゼーション
テニスコート
バスケットコート

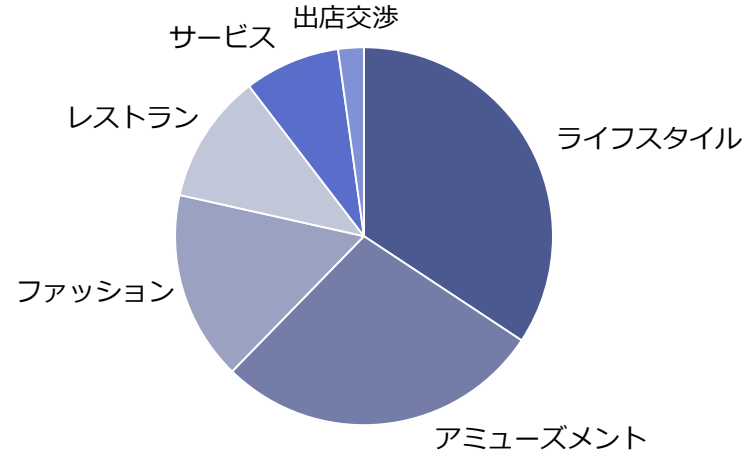
バターゴルフ
フットサル
バッティング
バドミントン
アーチェリー
バランススクーター（注）



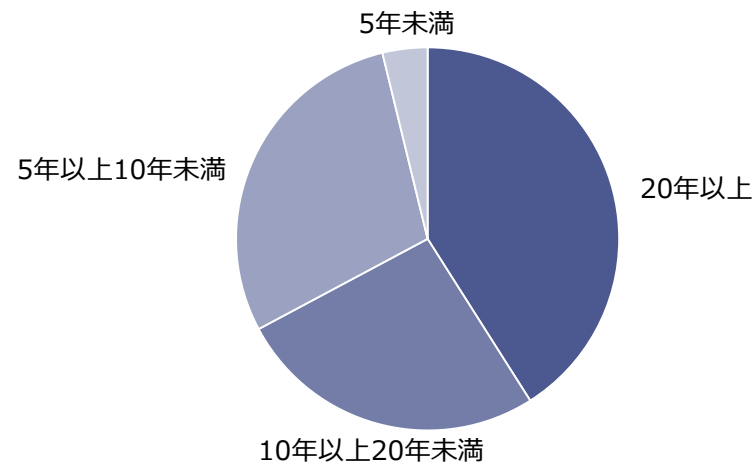
一部区画を除いてテナント構成はほぼ確定。

地域への定着と同時に、観光需要を掘り起こすことでアップサイド追求を目指す。

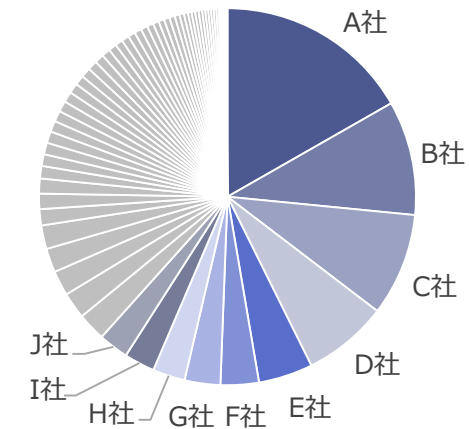
テナント業態（賃料ベース）



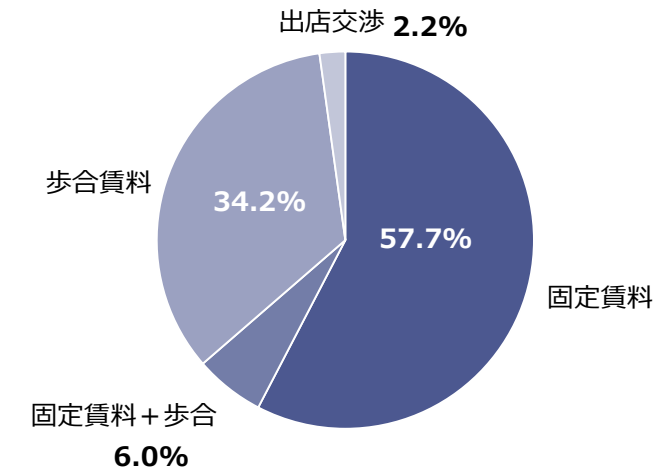
契約期間（賃貸面積ベース）



テナント分散（賃料ベース）



賃料形態（賃料ベース）



着実な空室消化、後継テナントの誘致に成功。テナント満足度の向上に繋がるバリューアップ投資やコスト削減を実施。

東京フロントテラス

- 課題
 - バリューアップ実施後の空室消化（3.4%）
- 結果
 - バリューアップにより既存テナント及びマーケットから高い評価を獲得
マーケットの中でも高水準の賃料で新規及び増床契約を成約



96.6%
(2017年10月末時点)



100.0%
(2018年4月～)

川崎テックセンター

- 課題
 - オフィス近隣でのランチ確保につき、テナントから強い要望あり
- 対策
 - 広範なロビーの一角にコンビニエンスストアを誘致
テナントの満足度向上を図り、共用部の収益化も実現



ヒルコート東新宿

- 課題
 - 一部テナントの中途解約により空室が発生
- 結果
 - 1フロアを専有で使用したい小規模テナントのニーズをいち早く察知
ダウンタイムなしで後継テナントの誘致に成功



100.0%
(2017年10月末時点)
2社



100.0%
(2018年6月～)
6社

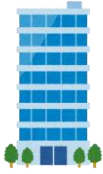
電力コスト削減（新電力への切替）

- 結果
 - 電力使用量が多い物件において、コスト競争力のある新電力に切替
 - 一部の物件は、三井物産グループを通じて電力供給
 - 電力料金の引き下げにより、コスト削減を見込む



オフィス、ホテルを中心とした優良物件への厳選投資を継続する。

物件ソーシングの状況

	取組み方針	首都圏	左記以外	パイプライン (注)
オフィス	■ 強気の不動産市況が継続、東京都心部の大規模オフィス物件は取得困難な状況 ■ 供給が限定的な中規模オフィスに引き続き注力	総案件数： 149物件 価格規模： 5億円～300億円 利回り： 3%～4%	総案件数： 64物件 価格規模： 7億円～225億円 利回り： 4%～5%前半	 新宿イーストサイドスクエア (5%持分相当)
商業施設	■ 希少性の高い都市型商業を除き、原則として追加の物件取得を当面の間行わない方針 ■ 取得よりも、保有物件の内部成長を引き出す運用に注力	総案件数： 64物件 価格規模： 12億円～700億円 利回り： 3%～5%中盤	総案件数： 65物件 価格規模： 5億円～160億円 利回り： 4%～7%	 大都市圏中規模オフィス
ホテル	■ 商業施設に代わり、オフィスとのバランスを見ながらホテル投資をやや増額方針 ■ 都市圏・地方の両面でバジェット型ホテルへの投資を継続	総案件数： 40物件 価格規模： 5億円～150億円 利回り： 3%中盤～4%前半	総案件数： 133物件 価格規模： 5億円～250億円 利回り： 4%～6%	
その他	■ パイプライン物件の組み入れを行う他、データセンター等の新しいアセットクラス組み入れを目指す ■ グロースアセットは比率に留意し、抑制的に組み入れ	総案件数： 263物件 価格規模： 5億円～620億円 利回り： 3%～5%	総案件数： 223物件 価格規模： 5億円～230億円 利回り： 4%中盤～8%	 六甲アイランドDC (仮)

注： 優先交渉権を保有している物件を記載していますが、今後の取得先との交渉により変更となる可能性があり、本投資法人が当該物件を取得することを保証するものではありません。

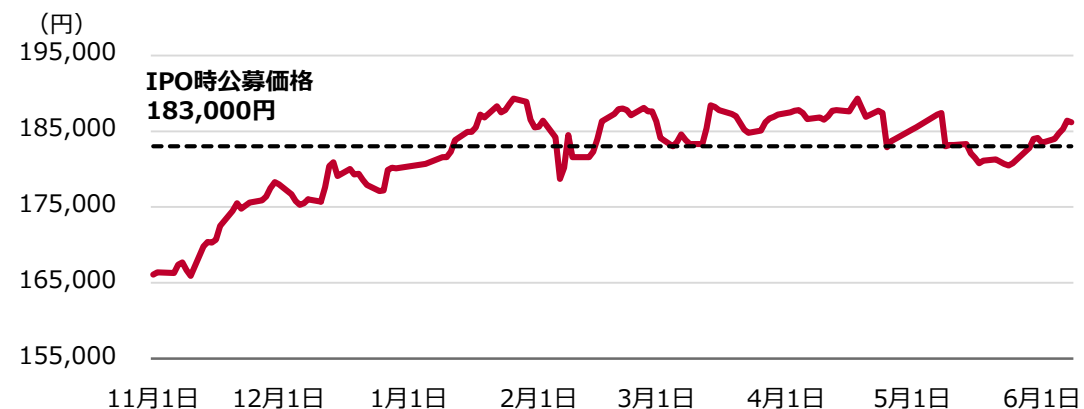
2018年初頭にIPO時公募価格183,000円を回復、上場後初の公募増資で投資需要を確認。
競争力の高い経済条件で新規借入を実行、投資法人債発行の包括決議を実施。

Equity

公募増資

募集形態	国内募集
募集投資口数	45,460口（第三者割当含む）
発行価格	176,962円（条件決定日終値181,500円）
発行価額	170,791円
払込金額	77.6億円
発行決議日	2018年5月8日
条件決定日	2018年5月16日
払込日（一般募集）	2018年5月24日

投資口価格の推移（2017年11月以降）



Debt

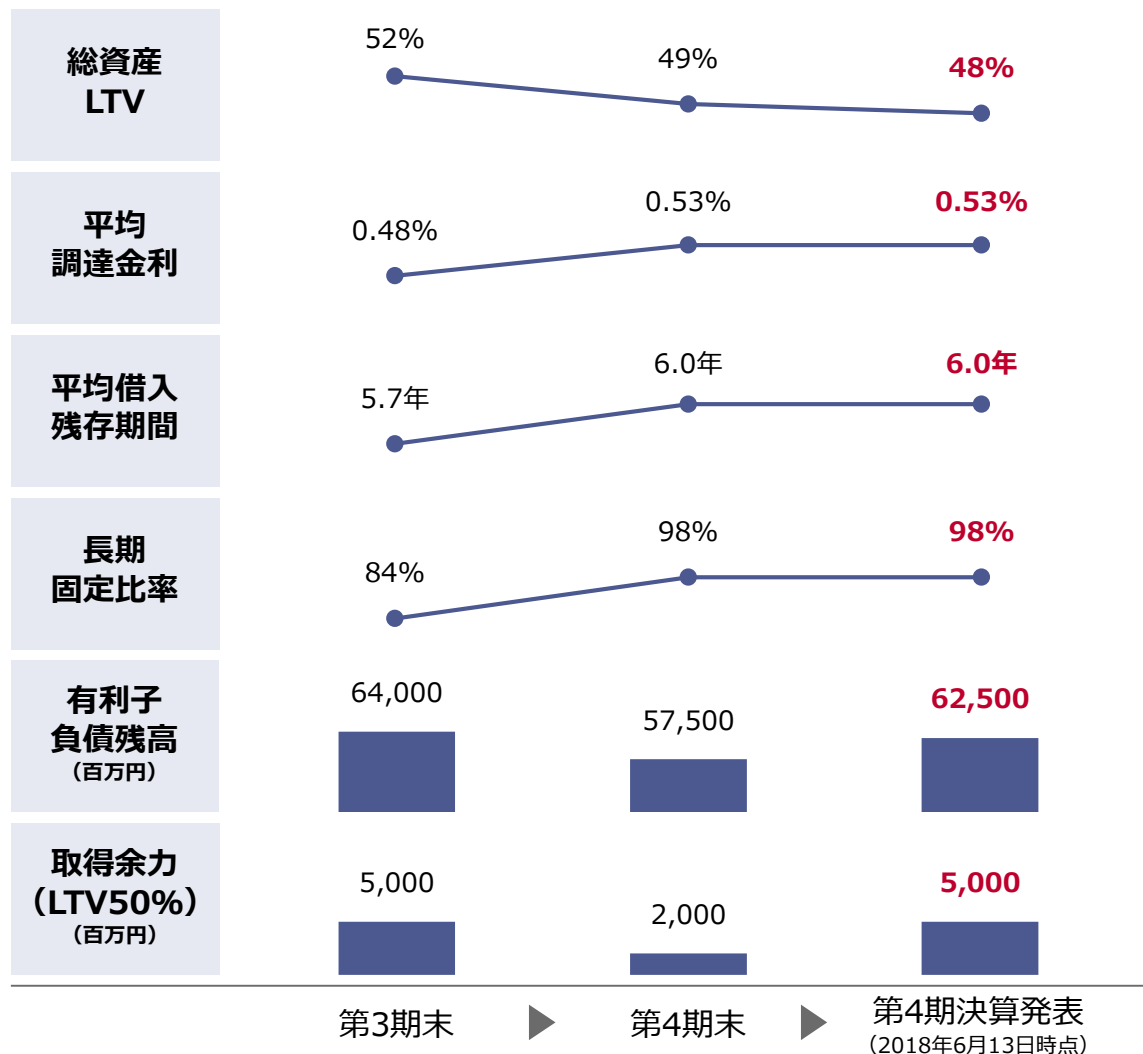
借入（2017年11月以降の長期借入金）

借入先	借入金額	利率	期間	摘要
三井住友銀行	20億円	0.53%	7年	無担保 無保証
みずほ銀行	15億円	0.56%	7年	
	10億円	0.48%	6年	
三菱UFJ銀行	15億円	0.31%	3年	
新生銀行	10億円	0.57%	8年	
りそな銀行	5億円	0.57%	8年	
合計/平均	75億円	0.49%	6.2年	

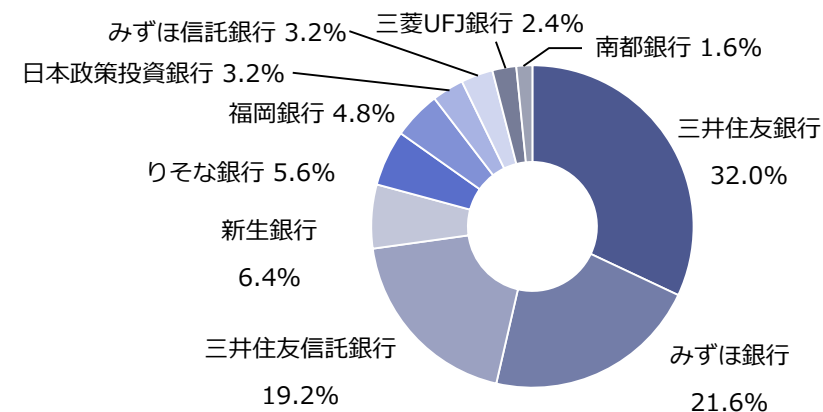
投資法人債（発行に係る包括決議）

募集投資法人債の総額の上限	30億円（範囲内で複数回の発行が可能）
利率の上限	年1.0%以下
償還期限	10年以内
発行時期	2018年7月1日～9月30日まで

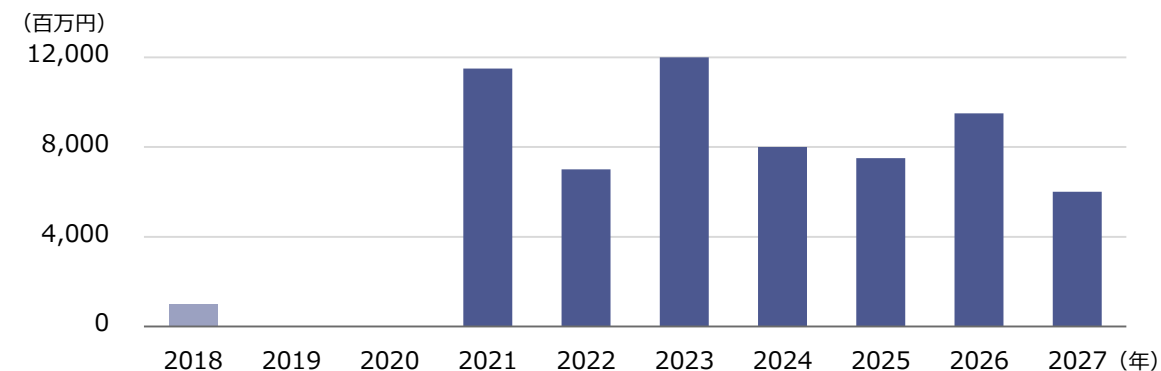
財務ハイライトの推移



金融機関別借入比率（2018年6月13日時点）



有利子負債の返済期限分散状況（2018年6月13日時点）



株式会社日本格付研究所（JCR）

長期発行体格付 **A+**（安定的）

株式会社格付投資情報センター（R&I）

長期発行体格付 **A**（安定的）

※2018年3月に新規取得

世界の未来に向けてESGの取組みを積極化。

“E”nvironment（環境）

環境負荷の抑制効果のある工事の実施（注）

物件名称	電力	ガス	CO ₂
イオン葛西店（駐車場照明LED化）	▲49,714kWh/年	－	▲24.4tonCO ₂ /年
渋谷ワールドイーストビル（空調入替）	▲89,205kWh/年	－	▲44.0ton CO ₂ /年
ホテルサンルート新潟（冷温水発生機更新）	▲49,714kWh/年	▲5,000m ³ /年	▲126.2ton CO ₂ /年

注： エナジーセーブ株式会社の試算に基づく情報を記載しています。

LEED認証を取得（MIUMIU神戸）



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

“S”ocial（社会）

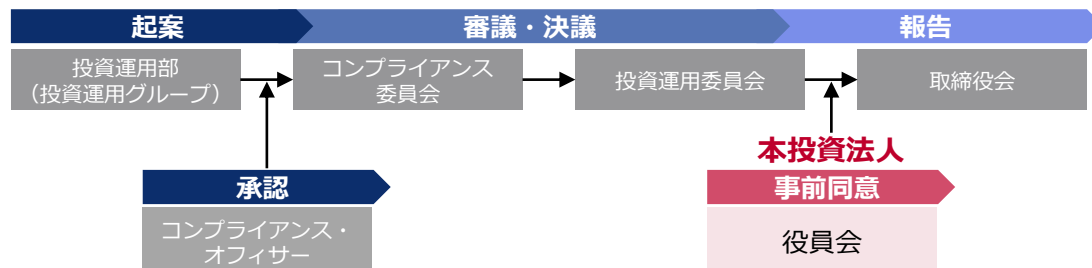
ミ・ナアラ – 地域に根差した商業施設の再生案件に投資 –



- 地域住民の需要が強い食料品や衣料品店の売り場面積は従来通り確保、新たな雇用の創出により地域の活性化にも貢献
- 2018年3月、4月と奈良県の有効求人倍率は平成に入ってから過去最高水準を更新
- リニューアル・オープンに合わせて、インドアテーマパーク「奈良祭都」の入場割引券を投資主に送付する優待制度を開始

“G”overnance（企業統治）

運用資産の取得に関する意思決定フロー



本投資法人

執行役員1名、監督役員2名で構成される役員会

- 本資産運用会社と直接の利害関係を有さない独立した専門家である監督役員が役員会の議決権の過半数を有する
- 投信法上の利害関係人等との取引については必ず役員会の事前同意が必要

本資産運用会社

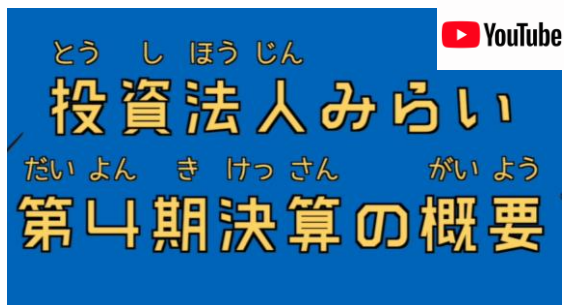
上場REITの資産運用会社として業界初の「イコールパートナーシップ」

- スポンサー等の利害関係者取引については本資産運用会社独自の利害関係者取引規定に基づく審議を実施
- イコールパートナーシップの牽制機能により、利益相反防止のガバナンスを一層強化

分かり易く、親しみのあるコンテンツ充実を目指して動画・漫画・VR等の新しい取組を展開。

ネット動画配信（YouTube）

第4期決算説明



決算サマリー漫画



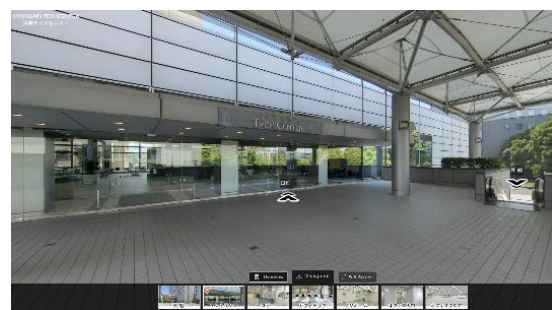
個人投資家向けIRイベントへの出展

J-REITファン2018



保有物件VR

川崎テックセンター

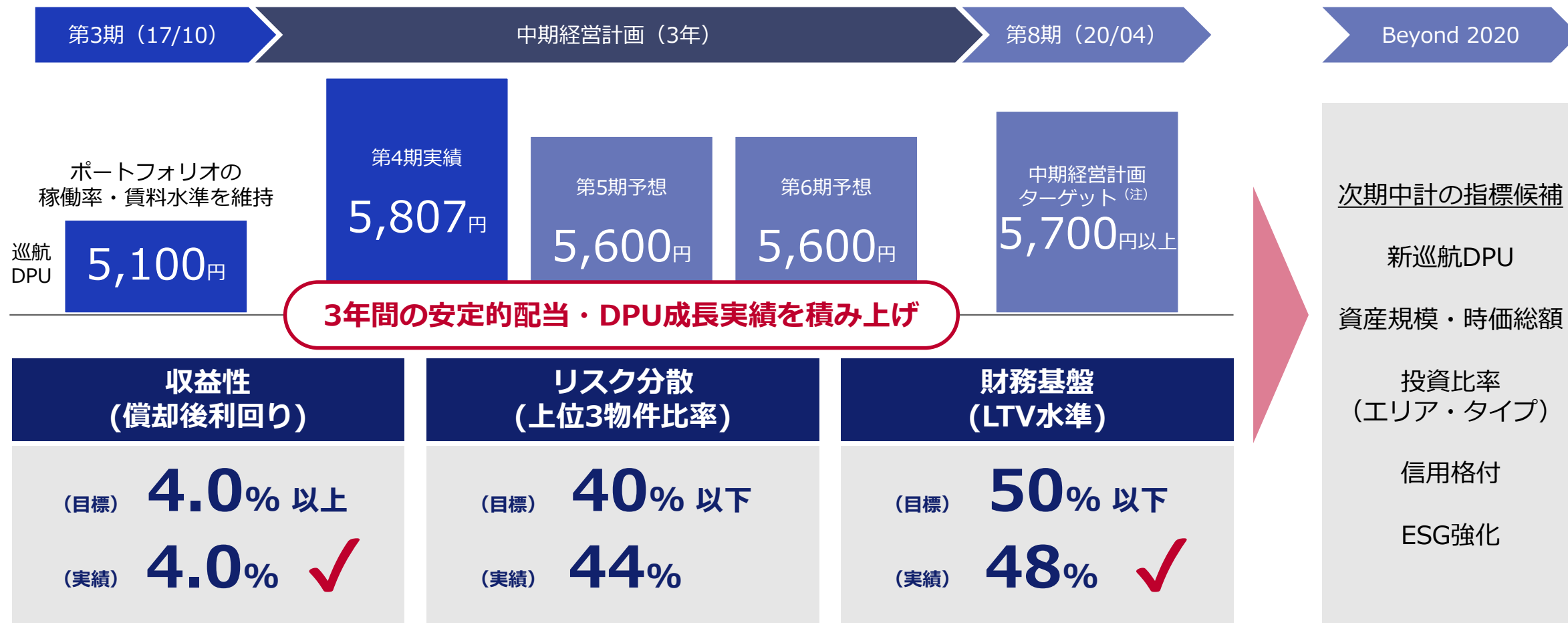


今後のスケジュール

6月	■ 2018年4月期決算発表
7月	■ 東証REIT指数 浮動株比率見直し ■ 大和J-REITフェスタ2018 ■ 個人投資家向け決算説明会（東京） ■ 海外IR（アジア）
8月	■ 野村高利回りJリート指数 銘柄見直し ■ 個人投資家向け決算説明会（大阪） ■ ミ・ナーラ フルオープン（第2期リニューアル）
9月	■ J-REITフェア2018 ■ みずほインベストメントカンファレンス
10月	■ SMBC日興J-REITフェア2018 ■ 2018年10月期決算期末

DPUの持続的成長と投資主価値の回復・向上

ステップアップ



注：一定条件の下に算出した2017年6月14日時点の目標であり、将来の分配金の額を保証するものではありません。前提条件については、2017年6月に公表した「第2期決算・中期経営計画」をご参照ください。

投資活動

物件取得・入替によりリスク分散が大幅に深化

8 物件 **331** 億円取得



1 物件 **120** 億円売却

資産規模 **1,222** 億円

上位3物件比率 **44**%に低下

ポートフォリオ運営

高稼働を維持、積極的なポートフォリオ運営を継続

稼働率 **99**%以上で推移

オフィスビル
平均賃料単価 **15,370** 円

ミ・ナーラ 開業

賃料減額要請テナント **入替**

資金調達

公募増資・新規格付取得により財務基盤を一層強化

80 億円の公募増資

借入余力 **50** 億円

R&I **A** (安定的)

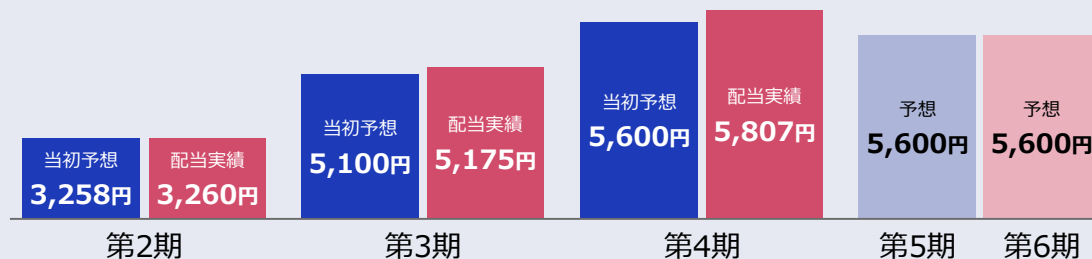
平均調達金利 **0.5**%

残存調達期間 **6.0** 年

JCR **A+** (安定的)

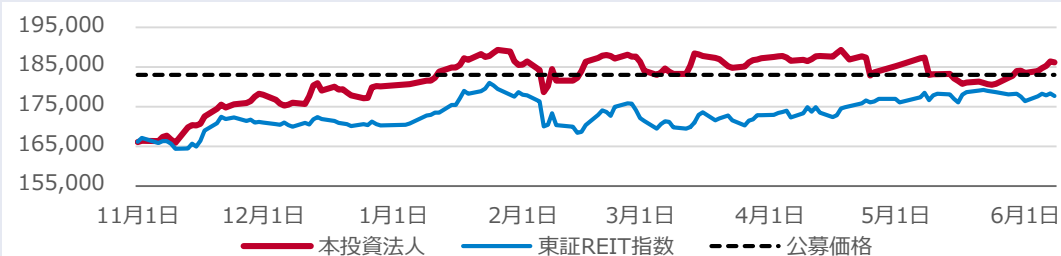
DPU実績・予想

予想を上回る水準で、着実にDPU成長を実現



投資口価格

第2期末との比較で24%上昇、東証REIT指数を上回る



中期経営計画の進捗

2020年の達成期限前倒しに道筋をつけた

巡航DPU
5,700円以上

5,600円

上位3物件比率
40%以下

44%

収益性
4.0%以上

4.0%

LTV
50%以下

48%

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



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+（安定的）/R&I A（安定的）の信用格付を取得

残存借入期間（注）

6.0 年

平均調達金利（注）

0.53 %

格付
JCR A+（安定的） / R&I A（安定的）

中期経営計画 Repower2020

- 2020年4月を達成期限とする中期経営計画を策定
- 成長軌道への回帰に向けて収益性の向上とリスク分散を推進
- DPUを持続的に成長させ、5,700円以上の分配金を目指す

第5期/第6期
予想分配金

5,600 円

DPUターゲット

5,700 円

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
- 物件探索、資金調達、リーシング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

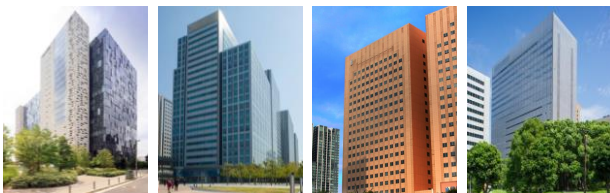


安定したキャッシュフローが期待される東京圏のコアアセットがポートフォリオの中心。

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

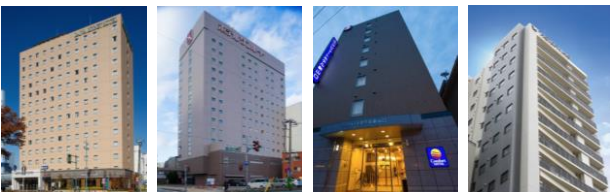
オフィス



商業施設

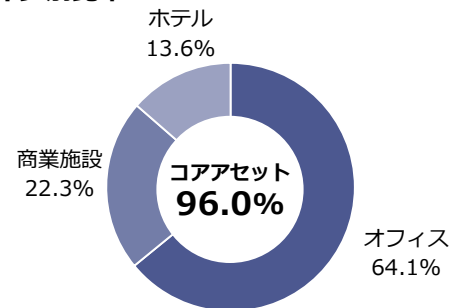


ホテル

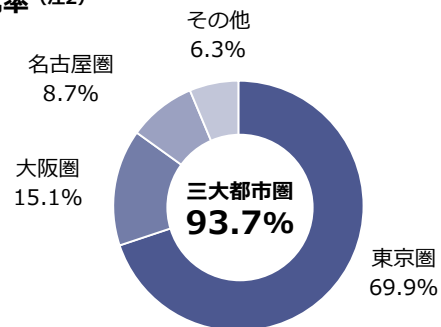


三大都市圏^(注1) 中心のポートフォリオ
(投資比率：70%以上)

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



奈良平城プラザ
取得価格

4,944 百万円

鑑定NOI利回り

9.0 %

ニュータイプ

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

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： 2018年6月13日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。

運用資産

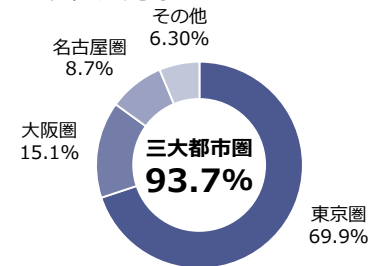


2018年4月期（第4期）取得物件

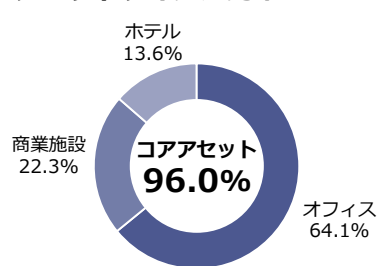


2018年10月期（第5期）以降取得物件

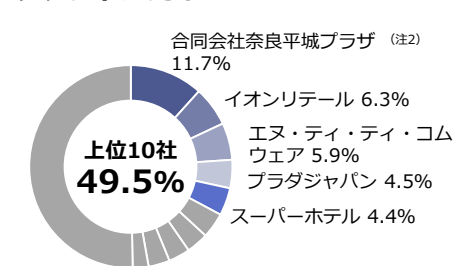
エリア別比率（注1）



アセットタイプ別比率（注1）

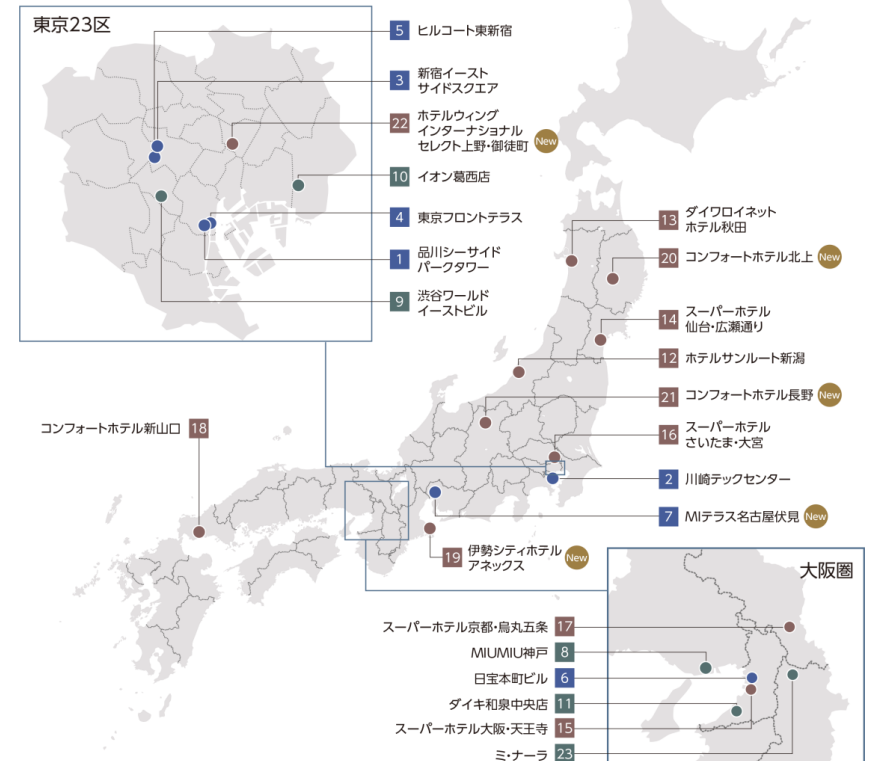


テナント別比率（注1）



注1：テナント別比率は年間賃料、その他については、取得価格に基づいて算出しています。

注2：「ミ・ナアラ」のパススルー型マスターリース会社であり、同社は多数のエンドテナントと賃貸借契約を締結しています。同社のテナント別比率は、同社、本投資法人及び株式会社やまきの間の賃料保証契約における最低保証額に基づいて算出しています。



ポートフォリオ一覧（2018年6月13日時点）

31

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 ^(注3)	
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	16.6%	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	19.0%	5.0%	4.2%	100.0%
			新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区	2016年12月	10,000	8.2%	3.9%	3.1%	100.0%
			東京フロントテラス	東京都品川区	2017年10月	10,592	8.7%	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	3.2%	4.2%	3.7%	100.0%
			日宝本町ビル	大阪府大阪市	2018年2月	1,465	1.2%	5.4%	4.8%	95.9%
			MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋市	2018年6月	8,886	7.3%	4.6%	4.1%	100.0%
			小計			78,313	64.1%	4.5%	3.8%	99.9%
	商業施設	都市型	MIUMIU神戸	兵庫県神戸市	(注4)	6,700	5.5%	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	2.6%	4.3%	4.1%	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	7.7%	5.3%	4.7%	100.0%
			ダイキ和泉中央店	大阪府和泉市	2016年12月	3,000	2.5%	5.3%	4.7%	100.0%
			小計			22,320	18.3%	5.0%	4.6%	100.0%
	ホテル	バジェット型	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2016年12月	2,108	1.7%	6.4%	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	1.7%	5.9%	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	1.0%	5.9%	4.9%	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	1.0%	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	0.9%	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	0.8%	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	0.7%	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	1.5%	5.4%	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	0.7%	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	0.5%	5.8%	4.8%	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	3.0%	4.4%	3.8%	100.0%
			小計			16,665	13.6%	5.4%	4.3%	100.0%
グロース	商業施設	地域密着型	ミ・ナアラ	奈良県奈良市	2017年10月	4,944	4.0%	9.0%	7.0%	100.0%
ポートフォリオ合計						122,242	100%	4.9%	4.1%	100.0%

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。

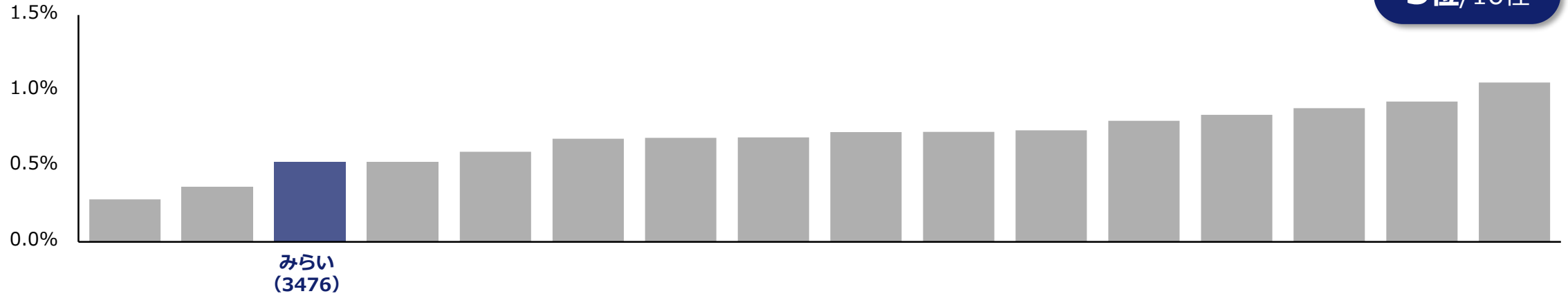
注2: 「鑑定NOI」から減価償却費を差し引いた数値を取得価格で除して算出した数値を、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、減価償却費については、定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもとに算出した試算値です。以下同じです。

注3: 2018年4月末時点の状況に基づき記載しています。

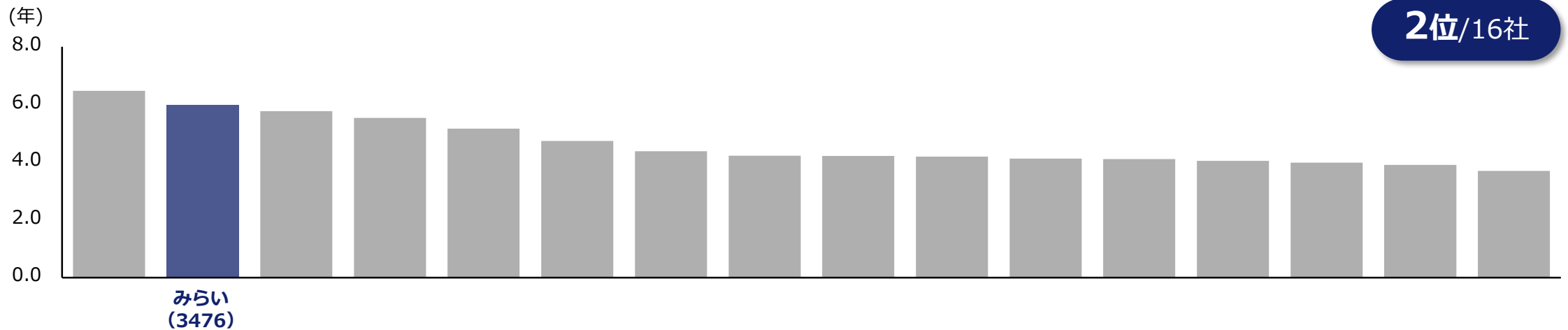
注4: 2016年12月16日に土地、2017年11月9日に建物を取得しています。

AA－格REIT（注）との比較

平均調達金利（注）



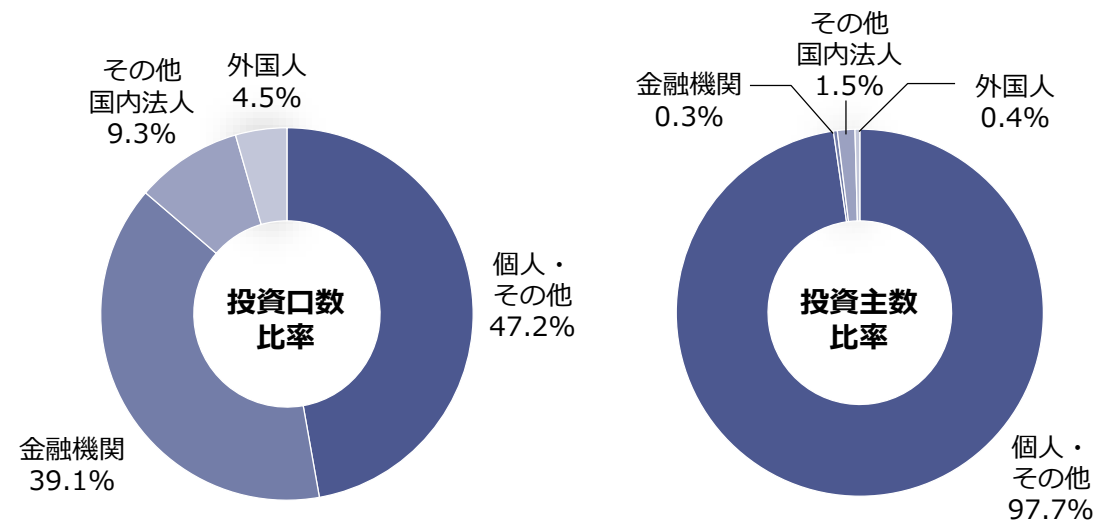
残存借入期間（注）



注： SMBC日興証券株式会社のレポート（2018年4月）を基に本資産運用会社が調査。株式会社日本格付研究所からAA-の格付を取得している銘柄に投資法人みらい（2018年6月13日時点）を加えて比較。

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	138,660	47.2%	△4.7%	16,071	97.7%	0.2%
金融機関	114,786	39.1%	4.3%	57	0.3%	-
その他国内法人	27,213	9.3%	△2.1%	253	1.5%	△0.4%
外国人	13,091	4.5%	2.6%	69	0.4%	0.1%
合計	293,750	100.0%	-	16,450	100.0%	-

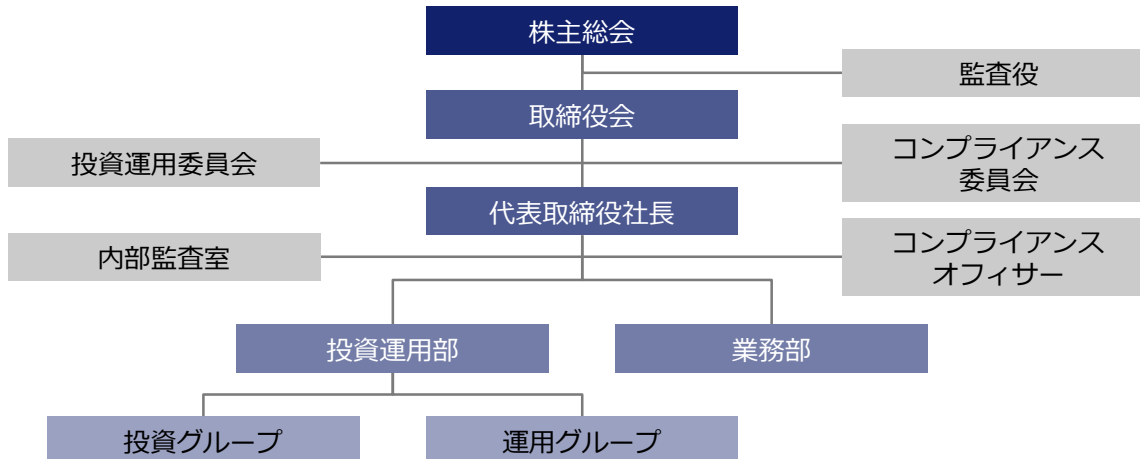


主な投資主一覧

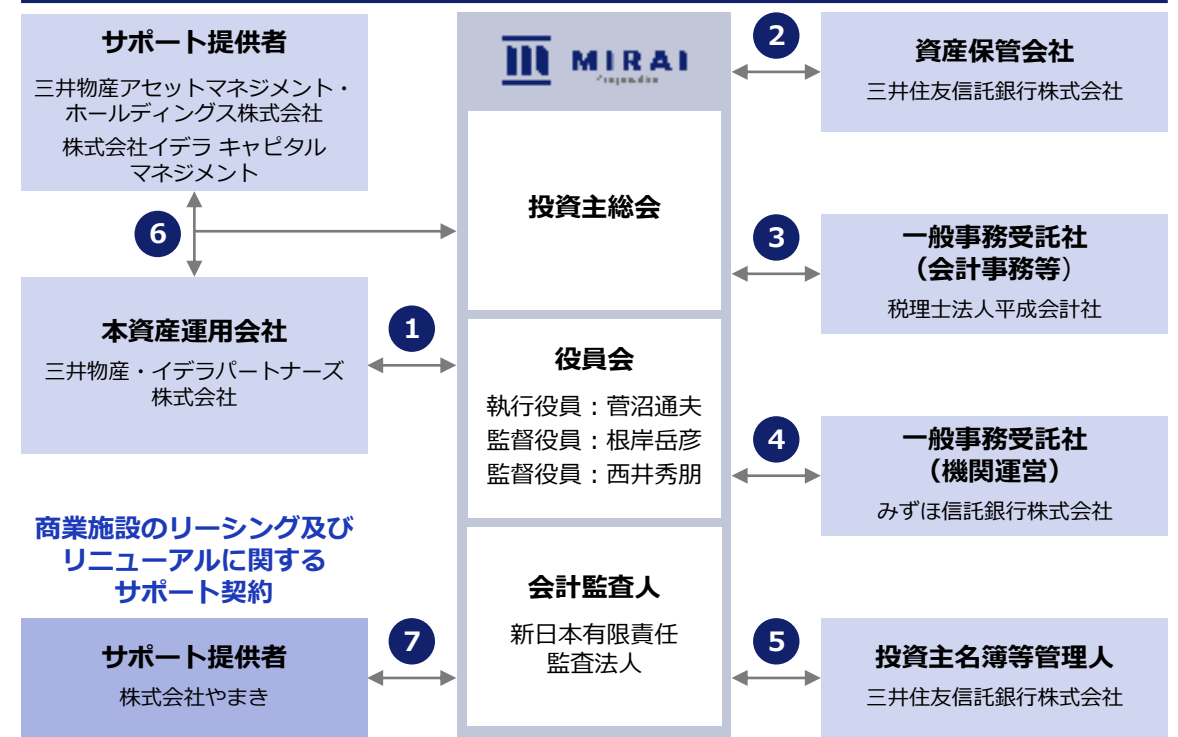
投資主名	投資口数	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	40,078	13.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	37,048	12.6%
野村信託銀行株式会社（投信口）	8,054	2.7%
GMOクリック証券株式会社	5,379	1.8%
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	5,000	1.7%
株式会社イデラキャピタルマネジメント	5,000	1.7%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	3,909	1.3%
株式会社八十二銀行	3,808	1.3%
近畿産業信用組合	2,650	0.9%
個人	2,500	0.9%
合計	113,426	38.6%

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 柳谷 宗吾 取締役CFO兼業務部長 上野 貴司 取締役投資運用部長 岩崎 浩之 取締役（非常勤） 長濱 俊文 取締役（非常勤） 山田 卓也 監査役（非常勤） 堤 一朗	
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



- ① 資産運用委託契約
- ② 資産保管業務委託契約
- ③ 会計事務などに関する一般事務委託契約
- ④ 機関運営に関する一般事務委託契約
- ⑤ 投資主名簿管理人委託契約
- ⑥ スポンサーとのサポート契約（注）
- ⑦ 外部パートナーとのサポート契約

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）

第3期 実績

273百万円

第4期 実績

305百万円

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。

23百万円

28百万円

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。

146百万円

50百万円

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。

120百万円

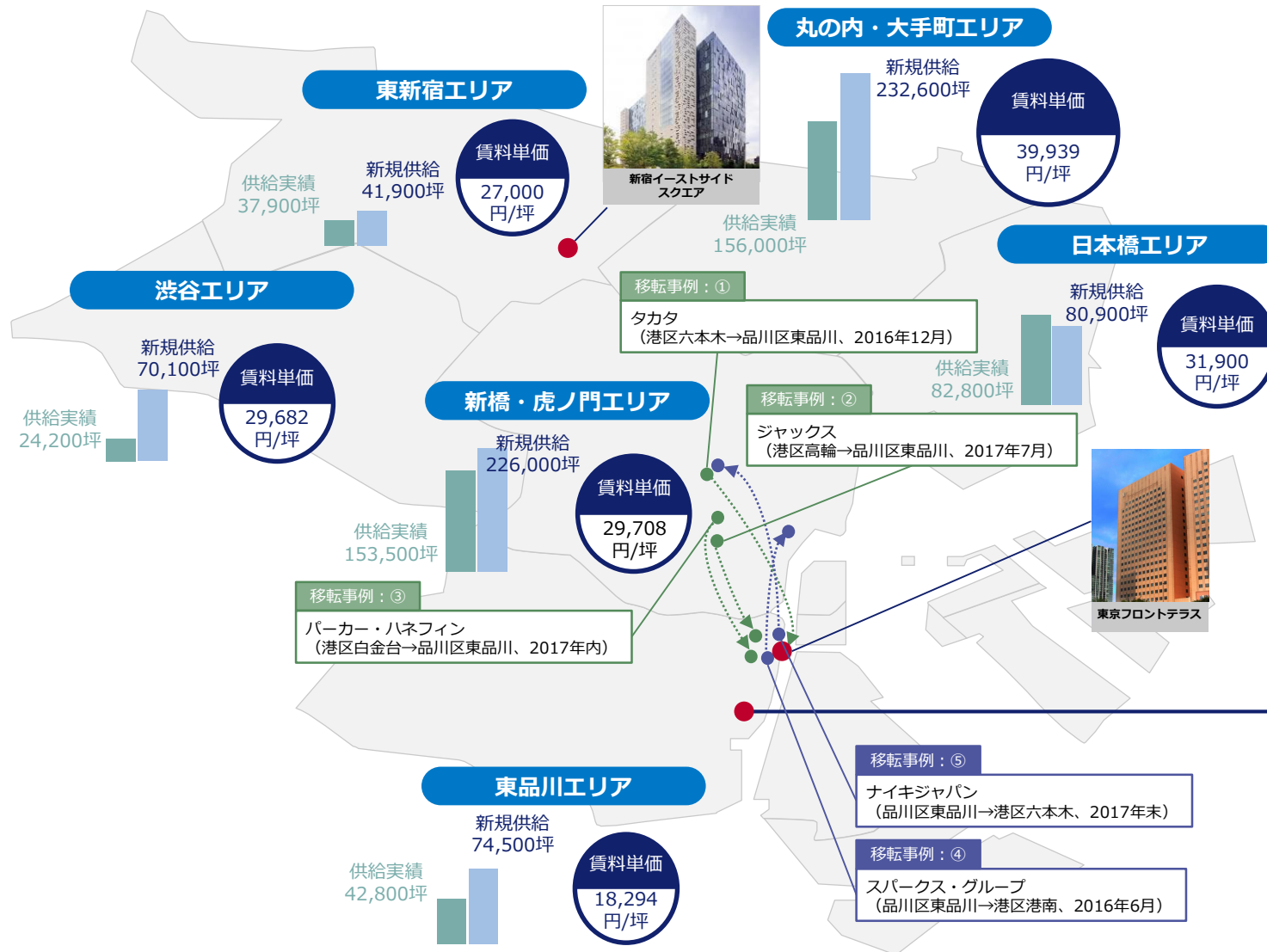
合併報酬

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。

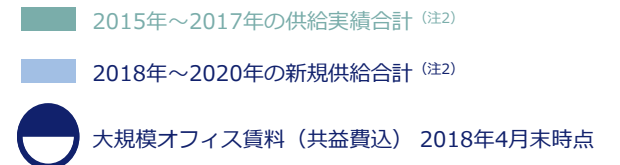
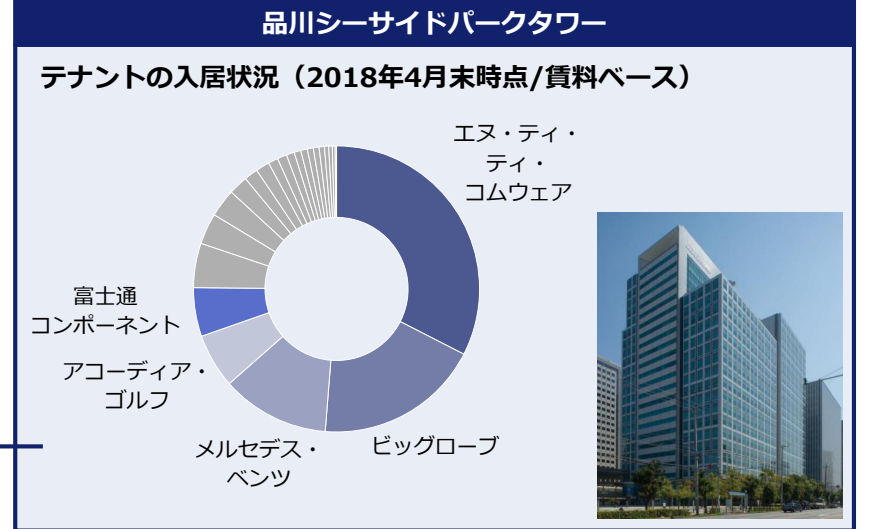
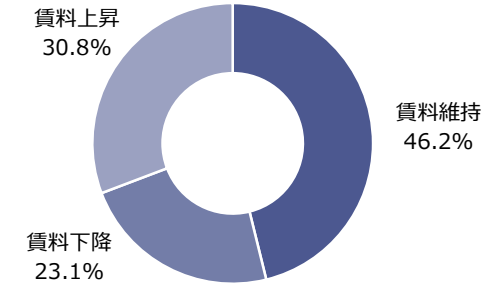
実績なし

実績なし

Appendix 2. 不動産賃貸マーケット情報



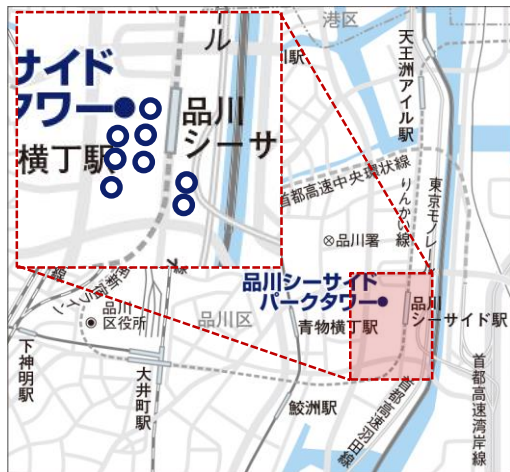
賃料変化別オフィス移転割合 (東京23区、2018年5月発表分) (注1)



注1: 日経不動産マーケットの情報をもとに本資産運用会社が作成。
 注2: 新規供給量については、各エリアの所在区の新規供給量を記載。
 出所: 三幸エステート株式会社「オフィスマーケット 2018年5月号」、「オフィスレントデータ」。

競合物件の稼働状況（品川エリア/天王洲エリア）

39



	竣工時期	総貸床面積 基準階床面積	募集賃料 推定下限賃料	2015年10月 稼働率	2018年4月 稼働率
品川	2003年7月	9,588坪 505坪	16,000円 16,000円	36%	100%
A	2003年7月	9,286坪 446坪	—	100%	100%
B	2004年8月	7,313坪 434坪	16,000円 16,000円	94%	98%
C	2004年8月	5,640坪 377坪	16,000円 16,000円	80%	100%
D	2004年8月	9,892坪 596坪	16,000円 16,000円	64%	98%
E	2002年9月	—	—	100%	100%
F	2002年9月	7,909坪 403坪	16,000円 16,000円	72%	98%
G	2010年2月	4,070坪 318坪	16,000円 16,000円	73%	100%
H	2009年11月	4,575坪 512坪	—	100%	100%

	竣工時期	総貸床面積 基準階床面積	募集賃料 推定下限賃料	2014年11月 稼働率	2018年4月 稼働率
TFT	1992年6月	5,841坪 300坪	18,000円 17,500円	0%	100%
A	1992年6月	6,663坪 286坪	15,000円 15,000円	98%	100%
B	1991年6月	7,678坪 304坪	17,000円 —	98%	100%
C	1994年3月	8,500坪 340坪	—	98%	100%
D	1993年4月	6,102坪 326坪	17,000円 17,000円	20%	93%
E	1994年1月	10,941坪 429坪	18,000円 —	89%	95%
F	1995年1月	8,629坪 403坪	17,000円 16,000円	91%	100%
G	1996年6月	12,730坪 647坪	—	100%	100%

注： 募集賃料、推定下限賃料、空室面積及び稼働率はイデラ キャピタル及び資産運用会社の調査に基づく数値を記載しており、実際の数値と異なる場合があります。

Appendix 3. 決算詳細

損益計算書

(単位：百万円)

科目	前期 (第3期)	当期 (第4期)
営業収益	3,375	3,958
賃料収入	2,677	2,993
その他賃貸事業収入	697	829
不動産等売却益	－	134
営業費用	1,713	2,050
賃貸事業費用	1,342	1,628
資産運用報酬	296	333
資産保管手数料	3	4
一般事務委託手数料	11	11
役員報酬	3	3
その他営業費用	54	68
営業利益	1,662	1,907
営業外収益	4	531
営業外費用	146	209
支払利息	119	152
融資関連費用	27	48
その他	－	9
経常利益	1,520	1,698
特別利益	－	175
特別損失	－	167
法人税等	0	0
当期純利益	1,520	1,706
前期繰越利益	216	119
当期末処分利益	1,736	1,825

貸借対照表

(単位：百万円)

科目	前期 (第3期)	当期 (第4期)
流動資産	5,581	5,359
現金及び預金	3,527	2,964
信託現金及び信託預金	1,736	2,007
未収消費税等	128	－
その他	188	387
固定資産	117,434	111,662
有形固定資産	117,007	111,245
無形固定資産/その他	426	417
資産合計	123,015	117,022
流動負債	11,387	2,907
営業未払金	387	906
短期借入金	10,000	1,000
未払金	501	374
前受金	489	469
その他	9	156
固定負債	58,334	60,578
長期借入金	54,000	56,500
信託預り敷金及び保証金	4,215	4,016
デリバティブ債務	119	61
負債合計	69,722	63,485
投資主資本合計	53,412	53,598
出資総額（純額）	51,676	51,773
剰余金	1,736	1,825
評価・換算差額等	△119	△61
純資産合計	53,293	53,536
負債・純資産合計	123,015	117,022

キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科目	前期 (第3期)	当期 (第4期)
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,587	14,227
税引前当期純利益	1,520	1,707
減価償却費	362	412
支払利息	119	152
固定資産圧縮損	－	151
営業未収入金の増減額（△は増加）	△21	△23
未収入金の増減額（△は増加）	－	△151
前払費用の増減額（△は増加）	△28	△13
未収消費税等の増減額（△は増加）	1,666	128
営業未払金の増減額（△は減少）	△100	267
未払金の増減額（△は減少）	267	△126
未払消費税等の増減額（△は減少）	－	140
前受金の増減額（△は減少）	49	△20
長期前払費用の増減額（△は増加）	△114	15
信託有形固定資産の売却による減少額	－	11,748
その他（利息受取・支払額等）	△132	△160
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,265	△6,502
信託有形固定資産の取得による支出	△14,808	△6,296
その他（信託預かり敷金及び保証金等）	543	△205
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,048	△8,017
短期借入れによる収入/返済による支出	3,000	△9,000
長期借入れによる収入	10,000	2,500
分配金の支払額	△951	△1,517
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,371	△292
現金及び現金同等物の期首残高	3,710	5,082
現金及び現金同等物の期末残高	5,082	4,790

物件別収支（1/2）

（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	ヒルコート 東新宿	日宝本町ビル	MIUMIU神戸	渋谷ワールド イーストビル	イオン葛西店	ダイキ和泉 中央店	ホテル サンルート新潟
不動産賃貸事業収入	1,003	927	251	322	非開示（注1）	17	162	84	非開示（注1）	非開示（注1）	70
賃貸事業収入	879	486	227	225		14	162	77			70
その他賃貸事業収入	124	440	23	97		3	0	6			0
賃貸事業費用	370	332	54	75		4	3	15			10
外注委託費	80	76	19	19		2	0	4			1
水道光熱費	129	163	15	23		1	－	4			－
公租公課	94	52	17	0		0	2	5			5
修繕費	7	16	0	9		0	－	0			3
その他賃貸事業費用	57	22	2	22		0	0	0			0
NOI	632	594	196	247	84	13	158	69	232	81	59
減価償却費	111	86	38	19	8	2	5	2	26	9	17
不動産賃貸事業損益	521	507	158	228	76	11	153	66	205	71	42
資本的支出	4	302	0	3	0	－	－	23	7	－	48
NCF	628	291	195	244	83	13	158	46	225	81	11
帳簿価額	20,328	23,592	10,055	10,742	4,025	1,537	6,899	3,298	9,504	3,076	2,171
NOI 利回り（注2）	6.3%	5.1%	3.9%	4.6%	4.2%	5.2%	4.6%	4.2%	4.9%	5.4%	5.6%
償却後利回り（注2）	5.2%	4.3%	3.2%	4.3%	3.8%	4.4%	4.5%	4.1%	4.4%	4.7%	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。

物件別収支（2/2）

（単位：百万円）

	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	コンフォート ホテル北上	コンフォート ホテル長野	ミ・ナラ	ポートフォリオ 合計
不動産賃貸事業収入	69	44	37	35	31	30	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	210	3,823
賃貸事業収入	69	44	37	35	31	29				157	2,993
その他賃貸事業収入	－	－	－	－	0	0				53	829
賃貸事業費用	9	6	4	4	3	6				220	1,216
外注委託費	1	－	－	－	－	0				3	227
水道光熱費	－	－	－	－	－	－				2	346
公租公課	7	5	3	4	3	2				27	267
修繕費	－	－	－	－	－	2				50	107
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0	0				136	267
NOI	59	38	33	30	27	23	17	8	6	△9	2,606
減価償却費	19	6	3	7	3	7	2	3	1	29	412
不動産賃貸事業損益	40	31	29	23	23	16	15	5	5	△39	2,194
資本的支出	－	－	－	－	－	1	－	0	7	844	1,244
NCF	59	38	33	30	27	22	17	8	△1	△853	1,362
帳簿価額	2,043	1,282	1,270	1,121	1,038	908	1,881	863	608	4,991	111,245
NOI 利回り（注2）	5.9%	6.0%	5.3%	5.5%	5.3%	5.2%	5.5%	6.0%	6.0%	△0.4%	4.7
償却後利回り（注2）	4.0%	4.9%	4.7%	4.2%	4.6%	3.6%	4.8%	3.9%	5.0%	△1.6%	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。

期末算定価額の概要

アセット タイプ	物件名	帳簿価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円)	差異		積算価格 ^(注) (百万円)	直接還元法		DCF法		
				(百万円)	(比率)		収益価格 ^(注) (百万円)	還元利回り	収益価格 ^(注) (百万円)	割引率	最終還元 利回り
オフィス	品川シーサイドパークタワー	20,328	20,605	276	1.4%	19,400	20,668	4.2%	20,541	3.8%	4.3%
	川崎テックセンター	23,592	24,000	407	1.7%	16,600	24,400	4.4%	23,800	4.2%	4.6%
	新宿イーストサイドスクエア	10,055	10,050	△5	△0.1%	10,200	10,150	3.9%	9,900	3.7%	4.1%
	東京フロントテラス	10,742	10,793	51	0.5%	10,240	10,893	4.0%	10,692	3.7%	4.1%
	ヒルコート東新宿	4,025	3,870	△155	△3.9%	3,790	3,920	4.2%	3,810	3.9%	4.3%
	日宝本町ビル	1,537	1,550	12	0.8%	1,120	1,570	4.4%	1,520	4.2%	4.6%
	小計	70,282	70,868	585	0.8%	61,350	71,601	－	70,263	－	－
商業施設	MIUMIU神戸	6,899	7,340	440	6.4%	3,150	7,470	4.2%	7,280	4.0%	4.4%
	渋谷ワールドイーストビル	3,298	3,410	111	3.4%	3,670	3,470	3.7%	3,340	3.5%	3.9%
	イオン葛西店	9,504	9,570	65	0.7%	9,110	9,600	5.1%	9,530	4.7%	5.3%
	ダイキ和泉中央店	3,076	2,510	△566	△18.4%	3,410	2,550	5.1%	2,490	4.9%	5.3%
	ミ・ナース	4,991	5,520	528	10.6%	7,680	5,450	5.8%	5,550	5.6%	6.0%
	小計	27,770	28,350	579	2.1%	27,020	28,540	－	28,190	－	－
ホテル	ホテルサンルート新潟	2,171	2,260	88	4.1%	1,330	2,250	5.2%	2,260	5.0%	5.4%
	ダイワロイネットホテル秋田	2,043	2,190	146	7.2%	1,150	2,170	5.3%	2,200	5.1%	5.5%
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,282	1,530	247	19.3%	1,520	1,550	4.6%	1,510	4.4%	4.8%
	スーパーホテル大阪・天王寺	1,270	1,550	279	22.0%	920	1,570	4.3%	1,520	4.1%	4.5%
	スーパーホテルさいたま・大宮	1,121	1,200	78	7.0%	1,100	1,210	4.7%	1,180	4.5%	4.9%
	スーパーホテル京都・烏丸五条	1,038	1,260	221	21.3%	936	1,280	4.3%	1,230	4.0%	4.6%
	コンフォートホテル新山口	908	958	49	5.4%	513	957	5.2%	959	5.0%	5.4%
	伊勢シティホテルアネックス	1,881	1,820	△61	△3.3%	527	1,830	5.0%	1,820	4.8%	5.2%
	コンフォートホテル北上	863	843	△20	△2.4%	699	844	5.1%	842	4.9%	5.3%
	コンフォートホテル長野	608	597	△11	△2.0%	302	593	4.9%	598	4.7%	5.1%
	小計	13,191	14,208	1,016	7.7%	8,997	14,254	－	14,119	－	－
ポートフォリオ合計		111,245	113,426	2,180	2.0%	97,367	114,395	－	112,572	－	－

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	20,605	－	－	4.2%	－	3.8%	－	4.3%	－
	川崎デックセンター	24,000	100	0.4%	4.4%	－	4.2%	－	4.6%	－
	新宿イーストサイドスクエア	10,050	－	－	3.9%	－	3.7%	－	4.1%	－
	東京フロントテラス	10,793	－	－	4.0%	－	3.7%	－	4.1%	－
	ヒルコート東新宿	3,870	△50	△1.3%	4.2%	－	3.9%	－	4.3%	－
	日宝本町ビル	1,550	－	－	4.4%	－	4.2%	－	4.6%	－
	小計	70,868	50	－	－	－	－	－	－	－
商業施設	MIUMIU神戸	7,340	510	7.5%	4.2%	－	4.0%	－	4.4%	－
	渋谷ワールドイーストビル	3,410	20	0.6%	3.7%	－	3.5%	－	3.9%	－
	イオン葛西店	9,570	－	－	5.1%	－	4.7%	－	5.3%	－
	ダイキ和泉中央店	2,510	△540	△17.7%	5.1%	－	4.9%	－	5.3%	－
	ミ・ナール	5,520	－	－	5.8%	－	5.6%	－	6.0%	－
	小計	28,350	△10	－	－	－	－	－	－	－
ホテル	ホテルサンルート新潟	2,260	10	0.4%	5.2%	－	5.0%	－	5.4%	－
	ダイワロイネットホテル秋田	2,190	－	－	5.3%	－	5.1%	－	5.5%	－
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,530	20	1.3%	4.6%	△0.1%	4.4%	△0.1%	4.8%	△0.1%
	スーパーホテル大阪・天王寺	1,550	－	－	4.3%	－	4.1%	－	4.5%	－
	スーパーホテルさいたま・大宮	1,200	－	－	4.7%	－	4.5%	－	4.9%	－
	スーパーホテル京都・烏丸五条	1,260	－	－	4.3%	－	4.0%	－	4.6%	－
	コンフォートホテル新山口	958	△1	△0.1%	5.2%	－	5.0%	－	5.4%	－
	伊勢シティホテルアネックス	1,820	－	－	5.0%	－	4.8%	－	5.2%	－
	コンフォートホテル北上	843	－	－	5.1%	－	4.9%	－	5.3%	－
	コンフォートホテル長野	597	－	－	4.9%	－	4.7%	－	5.1%	－
	小計	14,208	29	－	－	－	－	－	－	－
ポートフォリオ合計		113,426	69	－	－	－	－	－	－	－

借入金一覧（2018年6月13日時点）

区分	借入先	残高（百万円）	利率	借入日	期間	返済期限	返済方法	摘要
長期	三井住友銀行/りそな銀行	8,000	0.75%（注1）	2016年12月16日	10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1）		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1）		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1）		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	7.8年	2025年7月31日		
	三井住友信託銀行/新生銀行	3,000	0.54%（注1）	2017年10月26日	9.8年	2027年7月30日		
	南都銀行	1,000	0.54%（注1）		10年	2027年10月29日		
	りそな銀行	1,000	0.71%（注1）	2017年10月31日	7.9年	2026年1月30日		
	三井住友銀行/福岡銀行	5,000	0.73%（注1）	2018年3月1日	5.9年	2024年1月31日		
	新生銀行	1,000	0.57%（注1）		7.0年	2025年4月30日		
	りそな銀行	500	0.57%（注1）	2018年5月15日	2.9年	2021年4月30日		
	みずほ銀行	1,000	0.48%		0.5年	2018年9月1日		
	三井住友銀行	2,000	0.53%（注1）	2018年6月1日				
	みずほ銀行	1,500	0.56%					
	三菱UFJ銀行	1,500	0.31%					
短期	みずほ銀行（コミットメントライン）	1,000	基準金利（注2） +0.50%	2018年3月1日				
合計/平均		62,500	0.53%		7.1年			

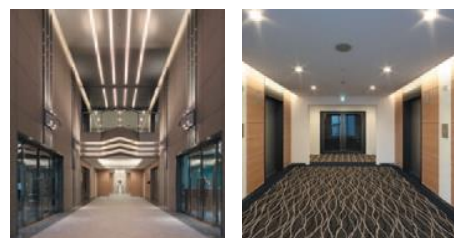
注1： 変動金利での借入ですが、金利スワップ契約の締結により固定化された実質的な金利を記載しています。

注2： 基準金利は1カ月日本円TIBORです。

Appendix 4. ポートフォリオ概要

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** %

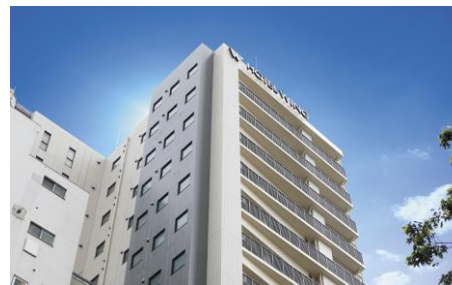
- 名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅から徒歩2分。名古屋市内有数のオフィス街である伏見エリアに位置し、ハイグレードなファサードや高級感のあるエントランスホールを仕込んでいる
- 基準階約300坪、無柱空間・整形な形状で、レイアウトの自由度が高く、多様なテナントニーズに対応可能
- エレベーターホール、トイレ、廊下等の共用部に加え、ゾーン空調化、照明LED化等環境に配慮したリニューアルが実施されている
- 両スポンサーの協働によるバリューアップにより、全館リニューアルを実施。稼働率の向上が図られコアアセット化が実現



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

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** %

- 東京メトロ銀座線・日比谷線「上野」駅から徒歩2分、JR「上野」駅・「御徒町」駅から徒歩5分
- 2018年4月に竣工、国内外からの観光客及びビジネス客の需要が見込まれる
- オペレーターは日本国内で25店舗のホテルを展開する株式会社フォーブス（2018年4月末日時点）



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
稼働率（テナント数）	100%（1）
建築時期	2018年4月

日宝本町ビル

オフィス



取得予定価格 **1,465** 百万円

鑑定NOI利回り **5.3** %

- 大阪市営地下鉄「堺筋本町」駅から徒歩2分、同「本町」駅から徒歩5分に立地
- 2012年に全共用部のリニューアルを実施、入居テナント専用のカフェスペースを設置するなど、近隣のオフィスとの差別化を図っている
- 大阪市中心部に立地し、オフィスに加え、近年はタワーマンションなども増加する繁華性の高いエリア



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）	95.9%（38）
建築時期	1990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 **5.4** %

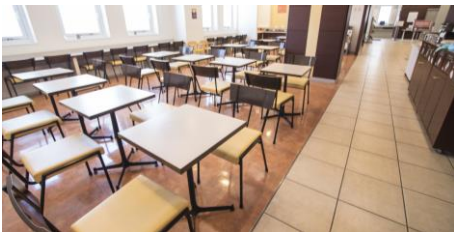
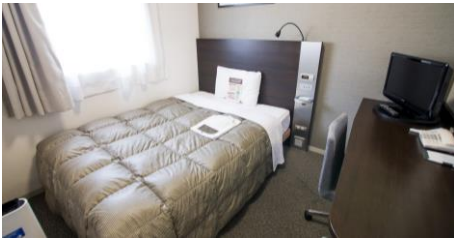
- JR・近畿日本鉄道「伊勢市」駅から徒歩4分
- 伊勢神宮や伊勢志摩への観光拠点として、国内外からの観光客のほか、市内には多くの大手企業の工場が進出しており、ビジネス客の需要も見込まれる
- 客室はシングルルーム主体に143室あり、ダブルベッドルーム、ツインルームも備えられ、カップルでの利用を含めた多様なニーズにマッチしている
- オペレーターは東証1部及び名証1部に上場の、日本国内で89軒のホテルを展開する株式会社グリーンズ（2017年6月末日時点）



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
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** %

- JR「北上」駅から徒歩1分
- トヨタ自動車株式会社の東北拠点をはじめ多くの企業が所在する工業集積地となっており、多くの出張者や工場メンテナンス関係者等の需要が見込まれる
- 敷地内にコンビニエンスストアを併設し、利便性が高くなっている
- オペレーターは東証1部及び名証1部に上場の、日本国内で89軒のホテルを展開する株式会社グリーンズ（2017年6月末日時点）



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
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** %

- JR「長野」駅から徒歩4分
- 善光寺をはじめとする観光や登山、ウィンタースポーツ等の拠点として国内外からの観光客及びビジネス客の需要が見込まれる
- オペレーターは東証1部及び名証1部に上場の、日本国内で89軒のホテルを展開する株式会社グリーンズ（2017年6月末日時点）



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
稼働率（テナント数）	100%（1）
建築時期	1992年8月

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）	100.0%（23）
建築時期	①2002年9月 ②③2003年7月

新宿イーストサイドスクエア

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）	100%（40）
建築時期	2012年3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）	100.0%（22）
建築時期	1988年2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
4.0 %



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%（23）
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
4.1 %



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)	100.0% (4)
建築時期	1987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
4.1 %



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

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

ダイキ和泉中央店

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

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
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	2006年6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
6.4 %



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
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	180
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
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
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
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
客室数	139
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	2007年8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
9.0%



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

注： 合同会社奈良平城ブ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。

ポートフォリオPML・築年数（2018年4月末時点）

57

ポートフォリオPML値（注1）

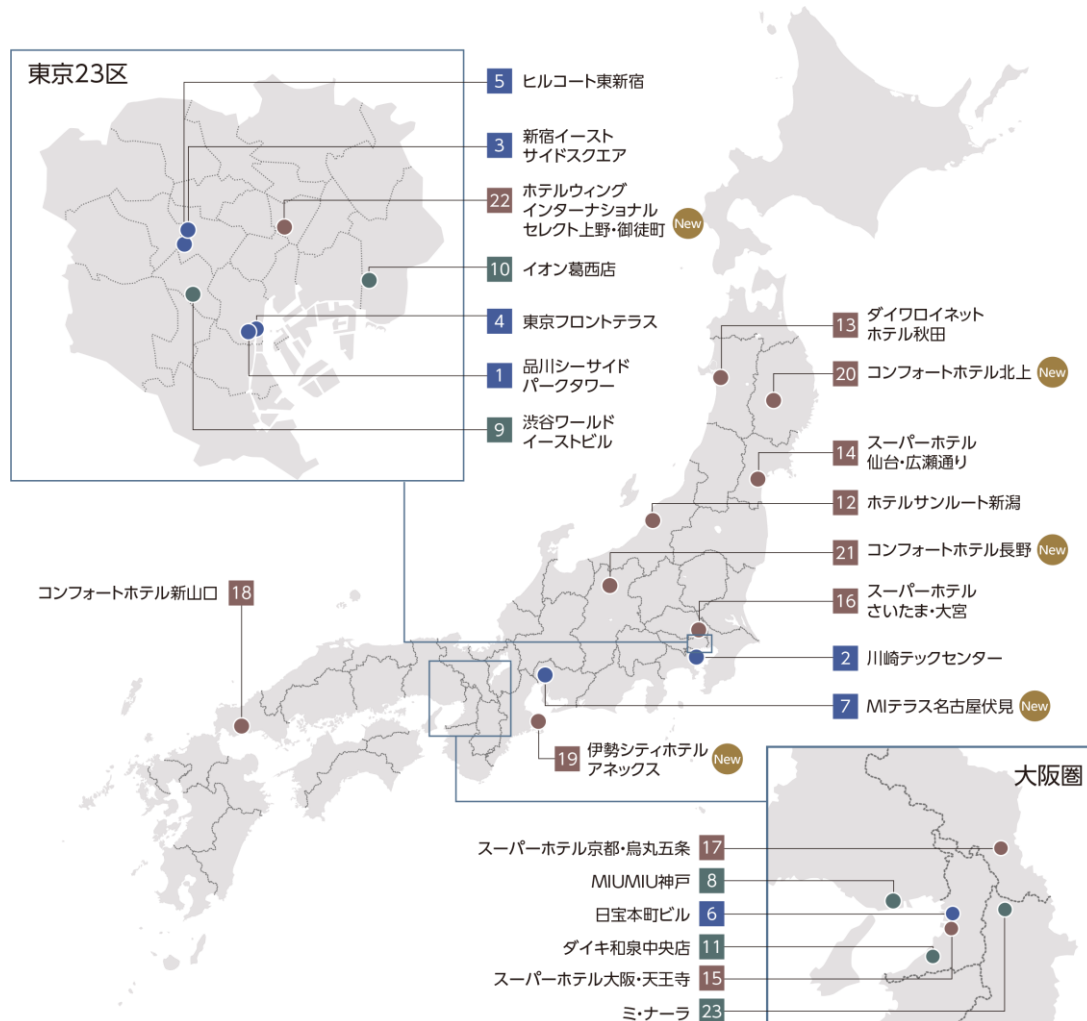
2.6%

※J-REIT平均 3.0%（注2）

平均築年数（注3）

21.5年

※J-REIT平均 15.7年（注2）



注1： 2018年4月末時点のため「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」の数値は含まれていません。

注2： 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3： 各物件の取得価格で加重平均して算出しています。

物件名	取得価格 (百万円)	築年数 (年)	躯体の新築時 耐用年数 (年)
品川シーサイドパークタワー	20,288	15.6	67
川崎テックセンター	23,182	30.3	65
新宿イーストサイドスクエア	10,000	6.1	68
東京フロントテラス	10,592	25.9	67
ヒルコート東新宿	3,900	30.9	60
日宝本町ビル	1,465	27.7	65
MIUMIU神戸	6,700	1.0	65
渋谷ワールドイーストビル	3,200	33.6	67
イオン葛西店	9,420	35.5	60
ダイキ和泉中央店	3,000	9.6	65
ホテルサンルート新潟	2,108	25.8	65
ダイワロイネットホテル秋田	2,042	11.9	60
スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,280	11.3	50
スーパーホテル大阪・天王寺	1,260	14.3	60
スーパーホテルさいたま・大宮	1,123	10.8	60
スーパーホテル京都・烏丸五条	1,030	14.3	60
コンフォートホテル新山口	902	10.8	65
伊勢シティホテルアネックス	1,800	26.5	65
コンフォートホテル北上	820	9.3	65
コンフォートホテル長野	580	25.7	65
ミ・ナアラ	4,944	28.7	65

金額は百万円もしくは若しくは千円未満を切り捨てて表示しています。

パーセントは、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

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

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

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

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

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

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

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

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）