

第2期決算・中期経営計画

投資法人みらい



1. 決算概要・今後の見通し	・・・P 2
2. 中期経営計画「Repower 2020」	・・・P15
Appendix 1. 補足資料	・・・P23
Appendix 2. FAQ	・・・P29
Appendix 3. 決算詳細	・・・P41
Appendix 4. ポートフォリオ詳細	・・・P49

Section1. 決算概要・今後の見通し

決算概要(第2期)

		予想(A) (2016年12月21日発表)	実績(B)	差異 (B) - (A)
営業収益	百万円	2,490	2,395	△95
賃貸事業収入	百万円	1,958	1,948	△9
オフィス	百万円	1,298	1,297	△0
商業施設	百万円	415	405	△9
ホテル	百万円	245	245	0
その他収入	百万円	531	446	△85
賃貸事業費用	百万円	679	583	△95
NOI	百万円	1,811	1,811	0
減価償却費	百万円	295	293	△2
一般管理費	百万円	236	237	1
営業外費用	百万円	242	243	0
当期純利益	百万円	1,035	1,036	0
一口当たり分配金(DPU)	円	3,258	3,260	2
資本的支出	百万円	234	31	△203
NCF	百万円	1,576	1,779	203
1口当たりFFO	円	4,532	4,528	△4
ペイアウトレシオ	%	71.9	72.0	0.1
物件数		15	15	—
期末稼働率	%	98.1	98.9	0.8
期末算定価額	百万円	—	104,010	—
含み益率	%	—	1.7	—
有利子負債総額	百万円	51,000	51,000	—
LTV ^(注1)	%	47.2	47.0	△0.1
発行済投資口数	口	293,750	293,750	—
BPS	円	—	179,179	—
1口当たりNAV ^(注2)	円	—	185,101	—

注1: LTV=有利子負債総額÷総資産。本資料において以下同じです。

注2: 1口当たりNAV(Net Asset Value)=(純資産+含み益)÷発行済投資口数。

注3: 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。

決算実績のポイント

- 実質的な運用期間は136日(4.5か月間)
- 公租公課の費用化開始は一部のみ(37百万円)
- 上場時の投資口交付費は一括償却(126百万円)

差異の主な内訳

営業収益

賃貸事業収入(商業施設)	△9百万円
イオン葛西店: 収益計上時期の修正	△9百万円
水道光熱費収入	△89百万円
川崎: 収入・支出共に予想対比で減少	
その他賃貸事業収入	4百万円
品川シーサイドパークタワー: 駐車場収入等	+8百万円
イオン葛西店: 収益計上時期の修正	△5百万円

賃貸事業費用

水道光熱費	△107百万円
修繕費	+25百万円
その他賃貸事業費用 (リーシングフィー削減等)	△15百万円

営業外費用

支払利息(金利上昇)	+11百万円
投資口交付費	△10百万円

業績予想(第3期/第4期)

		第2期(17/04) 実績 (181日換算) ^(注1) (A)	第3期(17/10) 予想 ^(注2) (B)	差異 (B) - (A)	第4期(18/04) 予想 ^(注2) (C)	差異 (C) - (B)
営業収益	百万円	3,187	3,397	209	3,341	△55
賃料事業収入	百万円	2,593	2,681	88	2,672	△8
オフィス	百万円	1,727	1,808	81	1,804	△4
商業施設	百万円	539	552	13	550	△2
ホテル	百万円	326	319	△6	317	△1
その他収入	百万円	594	715	121	668	△47
賃貸事業費用	百万円	777	1,035	258	983	△52
NOI	百万円	2,410	2,361	△49	2,357	△3
減価償却費	百万円	352	356	3	364	8
一般管理費	百万円	316	363	47	347	△15
営業外費用	百万円	281	142	△139	146	4
当期純利益	百万円	1,459	1,498	38	1,497	△0
1口当たり分配金(DPU)	円	4,702	5,100	398	5,100	—
資本的支出	百万円	41	256	215	199	△57
NCF	百万円	2,369	2,104	△264	2,158	53
1口当たりFFO	円	6,169	6,312	143	6,339	27
ペイアウトレシオ	%	76.2	80.8	4.6	80.5	△0.3
物件数		15	15	—	15	—
期末稼働率	%	98.9	99.1	0.2	99.1	—
有利子負債総額	百万円	51,000	49,500	△1,500	49,500	—
LTV	%	47.0	46.0	△1.0	46.0	—
発行済投資口数	口	293,750	293,750	—	293,750	—

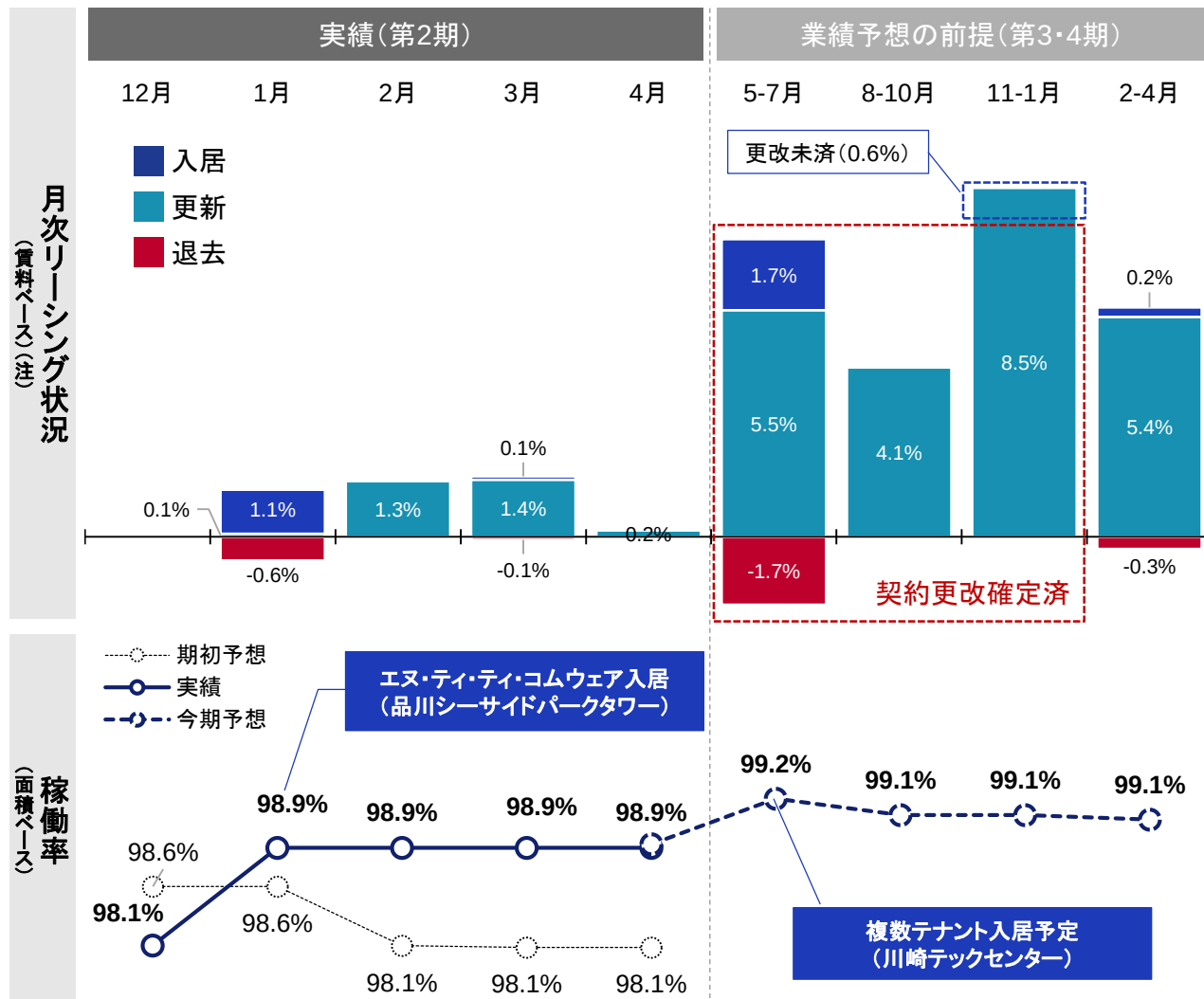
業績予想のポイント	
■	当期から巡航化(決算期間:6か月)
■	公租公課は第3期から全物件が費用化
差異の主な内訳	
第3期(17/10)	
営業収益	
賃料事業収入	+88百万円
品川:FR解消による収益安定化	+91百万円
水道光熱費(季節要因)	+115百万円
賃貸事業費用	
水道光熱費(季節要因)	+72百万円
公租公課(巡航ベース)	+199百万円
営業外費用	
投資口交付費(反動減)	△126百万円
第4期(18/04)	
営業収益	
賃料事業収入	△8百万円
新宿:違約金収入の反動減等	△11百万円
水道光熱費(季節要因)	△45百万円
賃貸事業費用	
水道光熱費(季節要因)	△7百万円
修繕費	△45百万円
営業外費用	
支払利息(長期化に伴うコスト増)	+5百万円

注1: 2017年4月期の運用実績(実質的な資産運用期間136日間)を本来の計算期間(181日間)に換算したものであり、減価償却費(月割計算)及び投資口交付費(実数値)以外は日割計算により算出しています。

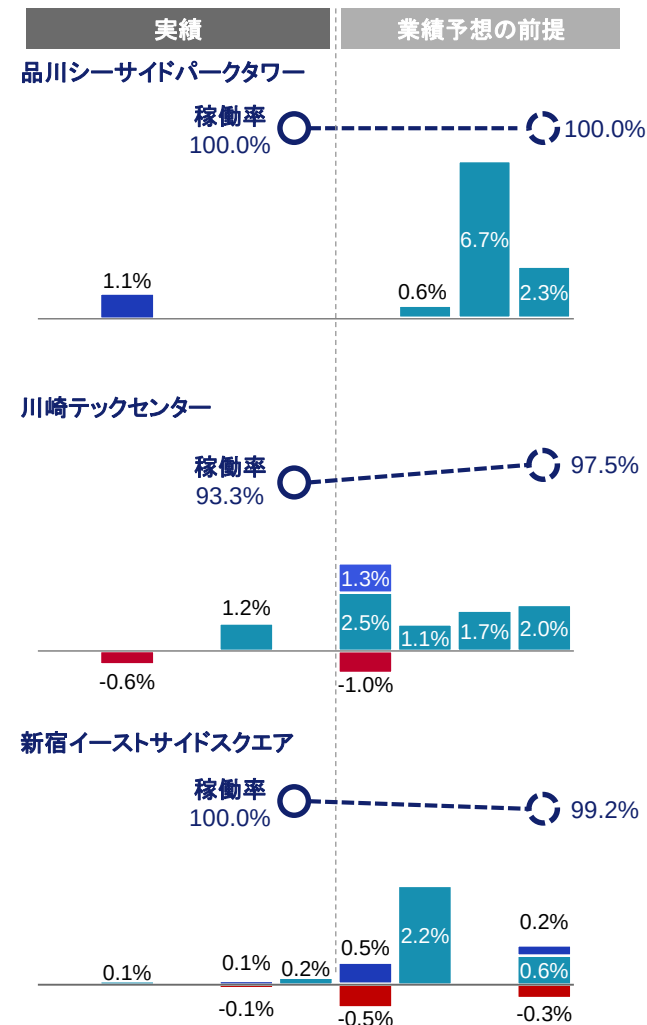
注2: 本予想は一定条件の下に算出した2017年6月14日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

稼働率・リーシング状況

大規模オフィスにおいて更改時期を迎える普通借家契約があるが、現状は概ね満室稼働が続く見込み。

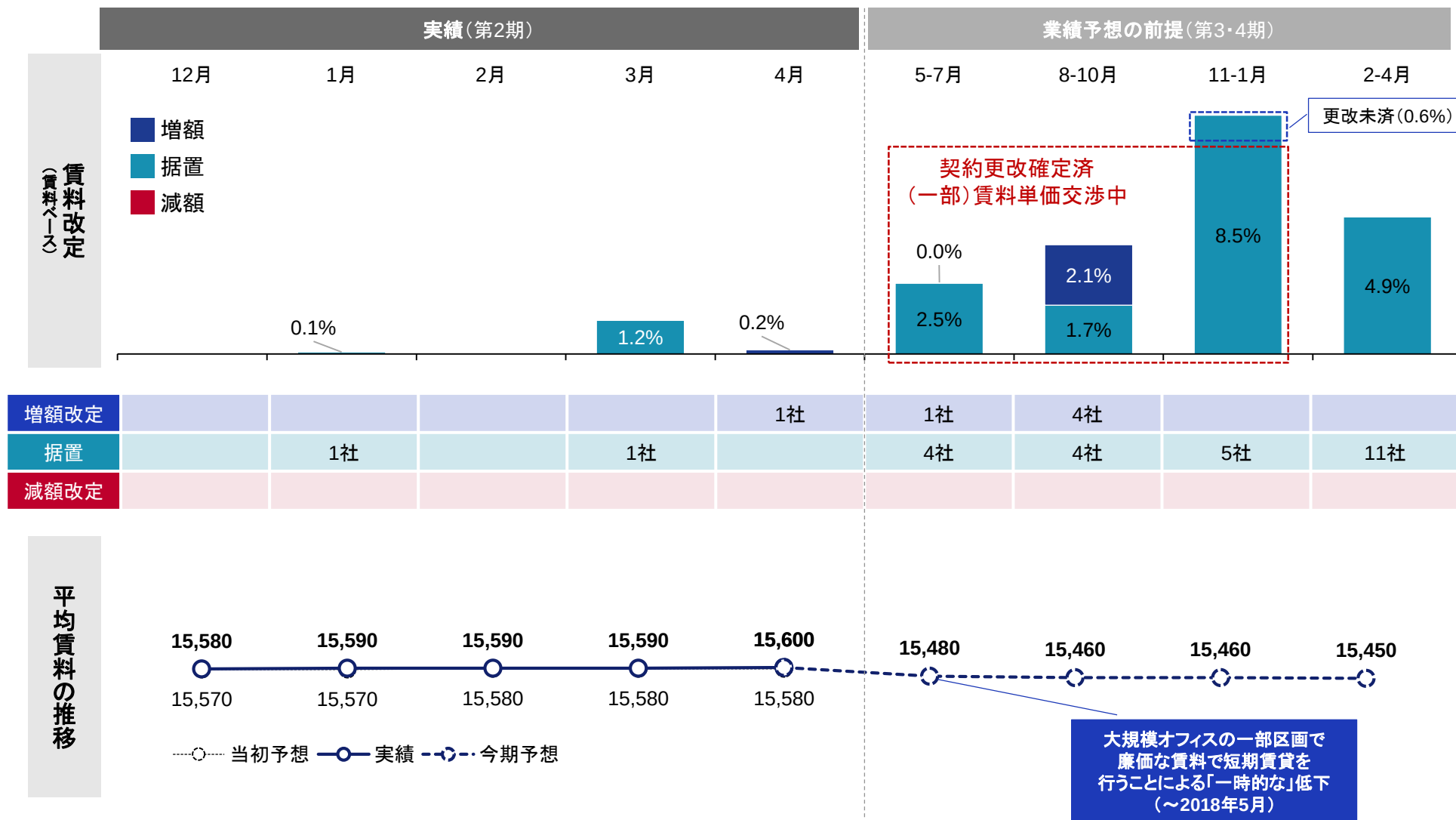


うち主力物件(オフィス)のリーシング状況



賃料改定の動向(オフィスビル)

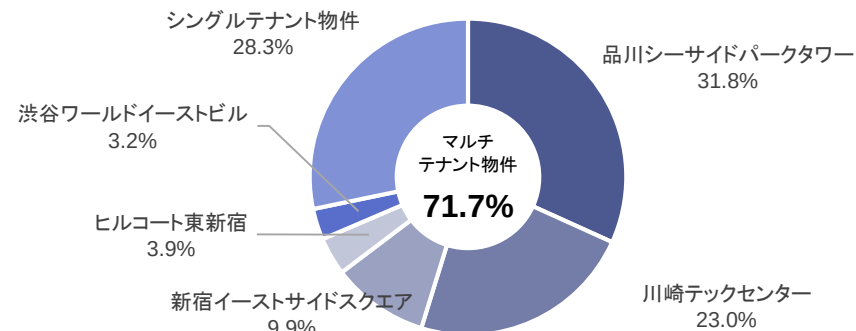
当期においては減額改定なし。第3期以降は、保守的に賃料据置での契約更改を見込む。



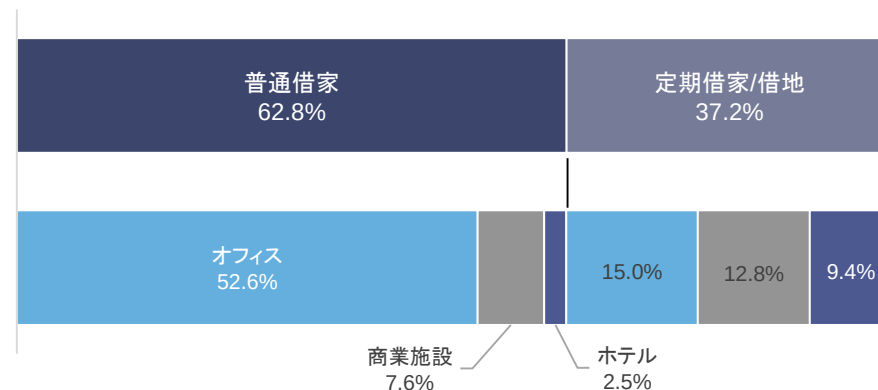
テナント分散の状況(2017年4月末時点)

大規模オフィスは短期(2年程度)の普通借家契約が中心だが、直近でもコアテナントによる増床が行われるなど安定的に推移する見込み。

マルチ/シングルテナントの比率(取得価格ベース)



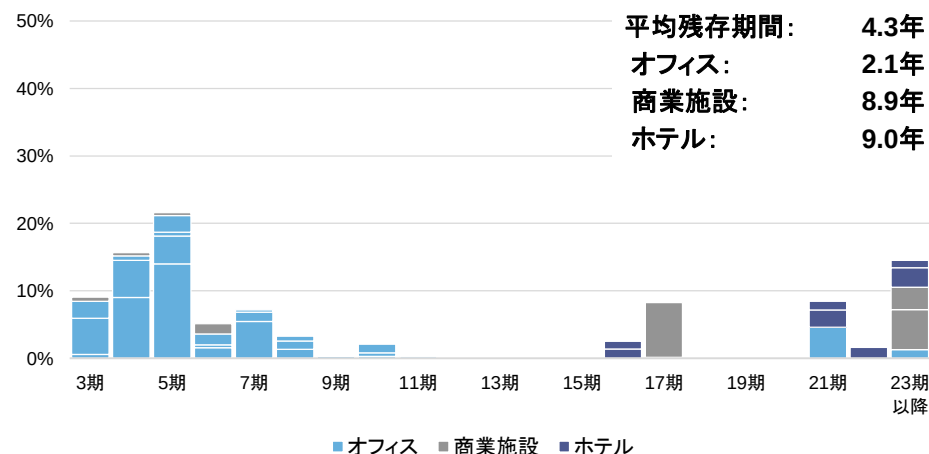
賃貸借契約形態の比率(賃料ベース)



上位10テナント(賃料ベース)

テナント名	入居物件	比率
1. エヌ・ティ・ティ・コムウェア	品川シーサイドパークタワー	12.3%
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	8.5%
3. ビッグローブ	品川シーサイドパークタワー	6.7%
4. ブラダジャパン	miumiu神戸(土地)	6.0%
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)	5.5%
6. メルセデス・ベンツ日本	品川シーサイドパークタワー	4.6%
7. 非開示	川崎テックセンター	4.3%
8. DCMダイキ	ダイキ和泉中央店	3.3%
9. サンルート	ホテルサンルート新潟	2.9%
10. 非開示	ヒルコート東新宿	2.6%
合計		56.6%

賃貸借契約期限の分散状況(賃料ベース)

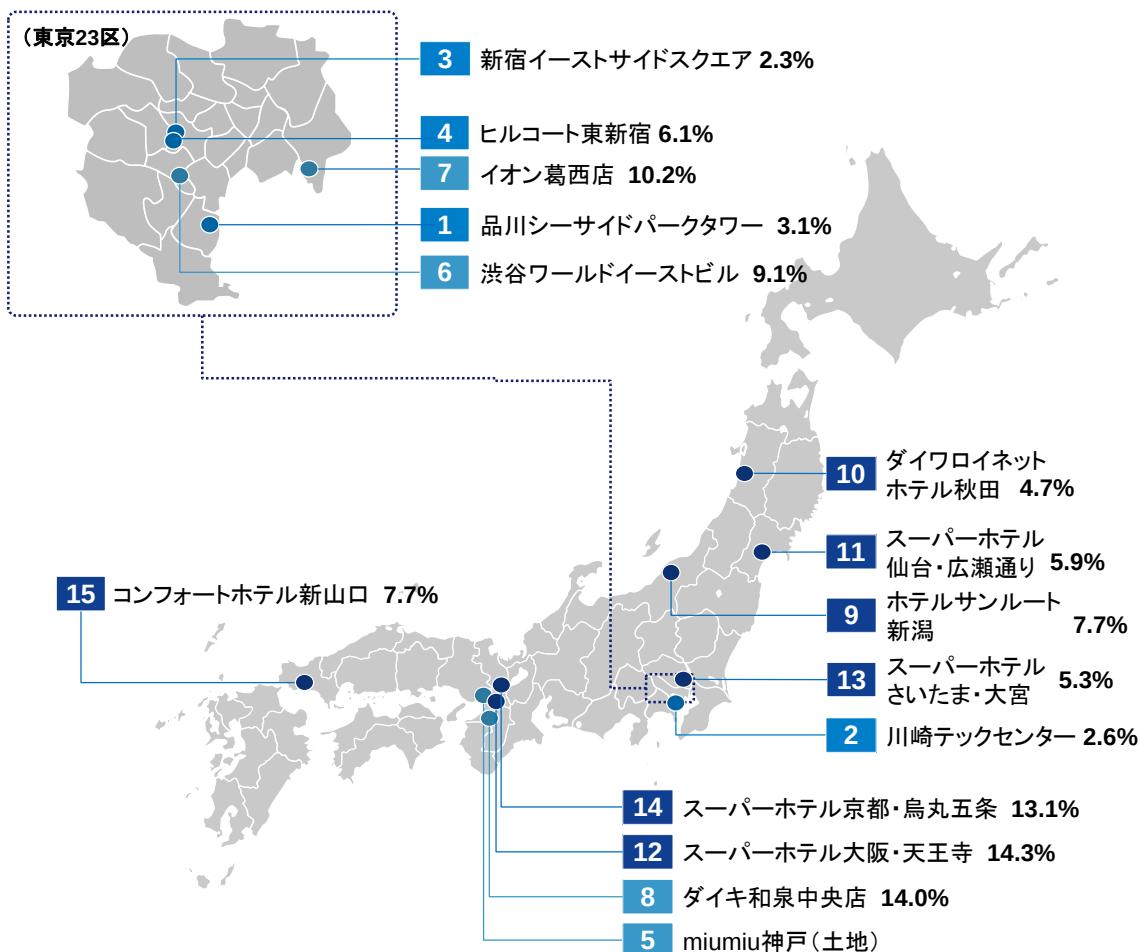


ポートフォリオPML・築年数(2017年4月末時点)

ポートフォリオPML値

3.2%

※J-REIT平均 3.0%(注1)



平均築年数(注2)

20.2年

※J-REIT平均 16.4年(注1)

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)
1. 品川シーサイドパークタワー	32,000	14.6	67
2. 川崎テックセンター	23,182	29.3	65
3. 新宿イーストサイドスクエア	10,000	5.1	68
4. ヒルコート東新宿	3,900	29.9	60
5. miumiu神戸(土地)	6,300	-	-
6. 渋谷ワールドイーストビル	3,200	32.6	67
7. イオン葛西店	9,420	34.5	60
8. ダイキ和泉中央店	3,000	8.6	65
9. ホテルサンルート新潟	2,108	24.8	65
10. ダイワロイネットホテル秋田	2,042	10.9	60
11. スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,280	10.3	50
12. スーパーホテル大阪・天王寺	1,260	13.3	60
13. スーパーホテルさいたま・大宮	1,123	10.8	60
14. スーパーホテル京都・烏丸五条	1,030	13.3	60
15. コンフォートホテル新山口	902	9.8	65

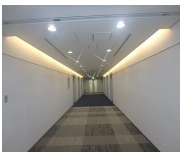
注1: 各投資法人の開示資料を基に資産運用会社が試算したものであり、実際の数値と異なる場合があります。

注2: miumiu神戸(土地)を除く各物件の取得価格で加重平均して算出しています。

物件価値の維持・向上に向けた取組み

第2期 工事実績 資本的支出31百万円・修繕費73百万円

第3/4期 工事計画

 品川シーサイド パークタワー	【バリューアップ工事】 ■ 共用部・エスカレータ照明LED化 (25百万円)	 	【バリューアップ工事】 ■ 1階エントランス・店舗等照明LED化 (17百万円)
 川崎テックセンター	【バリューアップ工事】 ■ エントランス照明LED化 (5百万円) ■ 共用部床改修 (8百万円)		【バリューアップ工事】 ■ 2階エントランス賃貸区画形成 (18百万円) ■ 3階事務所化 (35百万円) 【機能保全工事】 ■ 非常用蓄電池更新 ■ 非常用発電機点検
 ヒルコート東新宿	【バリューアップ工事】 ■ エントランス・共用部改修 (テナント負担)	 	
 渋谷ワールド イーストビル	【周辺環境改善】 ■ SHIBUYA CASTオープン (2017年4月) ■ 前面歩道デジタルサイネージ設置		【機能保全工事】 ■ 空調更新 ■ エレベーターリニューアル
 イオン葛西店	【バリューアップ工事】 ■ GGモールリニューアル (テナント負担) ■ 駐車場照明LED化 (3百万円)		【バリューアップ工事】 ■ 躯体・設備の一部改修 (テナント要望工事)
 ホテル サンルート新潟	【バリューアップ工事】 ■ 地下店舗貸室化 (14百万円) 【機能保全工事】 ■ ボイラー入替		【バリューアップ工事】 ■ 地下店舗入居対応 (28百万円) 【機能保全工事】 ■ 冷温水発生器更新

環境問題に対する社会的要請に応える為、保有物件における環境・省エネルギー対策や多様な社会的要請に配慮した取り組みを推進。

環境認証の取得

株式会社日本政策投資銀行よりDBJ Green Building認証を取得



品川シーサイドパークタワー



非常に優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル

認証にあたり評価された点

1. 共用部におけるLED照明や専有部における昼光利用照明制御システムの採用など、環境に配慮した設備を導入している点
2. 制震構造の採用に加えて、災害時に備え非常用発電設備やエレベーター内防災キャビネットを設置しているなど、防災に関する取り組みを積極的に行っている点
3. 飲食施設が入居しているほか、ATMや喫煙スペースを設置するなど、テナントが利用可能な利便設備が充実している点

LED化工事の推進

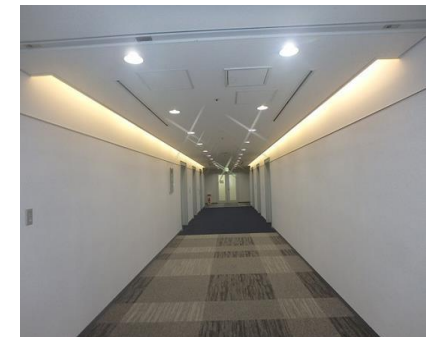
環境への配慮に繋がる重点施策として保有物件の照明LED化工事を実施
今後も複数物件にて計画中

第2期(17/04)実績:3物件/35百万円

品川シーサイドパークタワー 共用部LED化工事



エントランス



エレベーターホール

投資金額:23百万円

年間消費電力量^(注)

実施前	実施後
35.6万kWh	11.6万kWh
	▲24.0万kWh

財務の状況(2017年4月末時点)

Topics:リファイナンスの実施(2017年4月)

- みずほ信託銀行が新規貸主として参加
- 有利子負債の長期固定化と借入先の多様化を同時に実現

	借入先	借入金額	利率	期間	摘要
新規	みずほ信託銀行	20億円	0.45%	7年	無担保 無保証
返済	みずほ銀行	20億円	0.16%	1年	

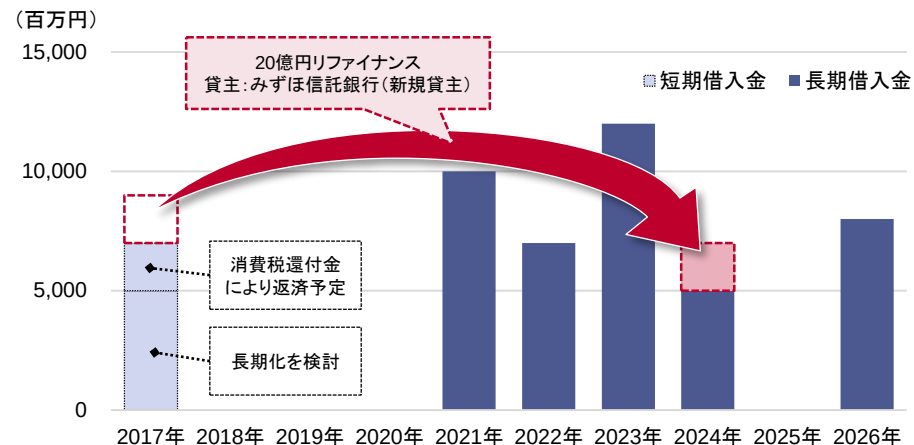
財務ハイライト

巡航LTV ^(注1)	46.0%
有利子負債残高	510億円
長期固定比率	86.3%
平均調達金利	0.45%(オールイン ^(注2) 0.55%)
残存借入期間	5.8年

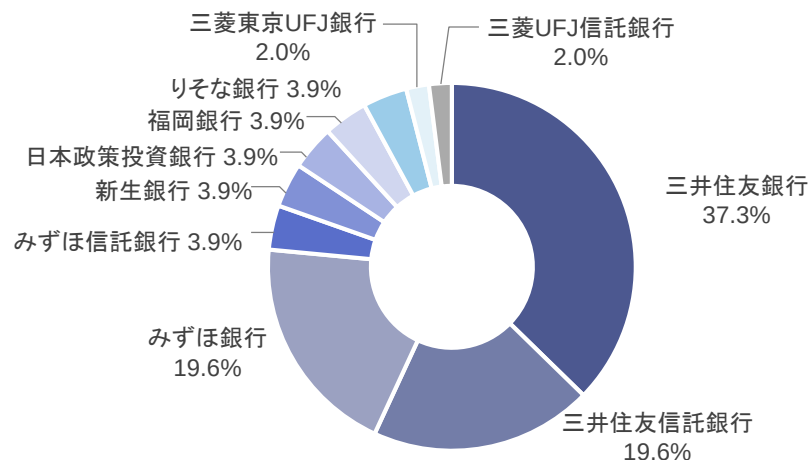
注1: 巡航LTV=有利子負債÷総資産(2017年10月末時点の想定)。

注2: 支払利息と融資関連費用の合計。

有利子負債の返済期限分散状況



金融機関別借入残高

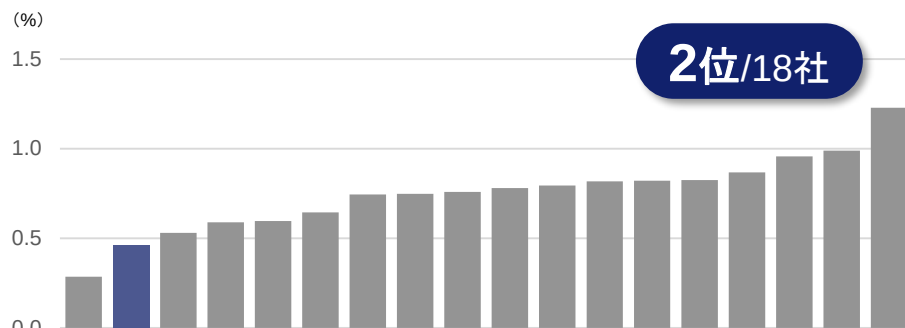


株式会社日本格付研究所(JCR)

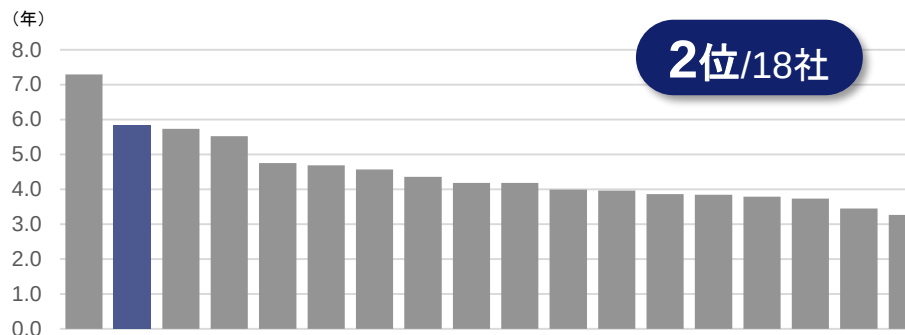
A+ (安定的)

AA-銘柄との負債調達条件比較^(注)

平均調達金利



残存借入期間



投資家層拡大/流動性向上への取り組み

■ AIFMD登録(2017年4月)

海外投資家に対するマーケティング活動の範囲を拡大するため、欧州オルタナティブ投資ファンド運用規制(Alternative Investment Fund Managers Directive=AIFMD)に関する登録を実施。

■ 貸借銘柄選定(2017年6月)

東京証券取引所不動産投資信託証券市場の貸借銘柄に選定。投資口の需給関係の向上により、売買の活性化と公正な価格形成に繋がることを期待。

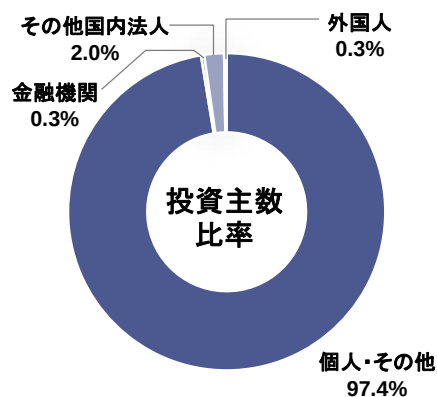
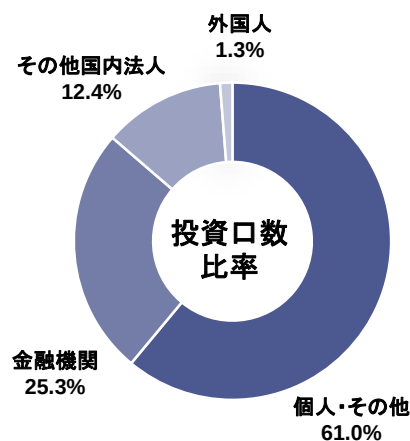
自己投資口取得について

- 余剰資金を用いた自己投資口取得について、一定のアナウンス効果はあると考えられ、投資口価格回復の契機となる戦略的オプションの一つと認識。
- 投資法人みらいは、IPO後のトラックレコードが少なく、ポートフォリオの収益性向上やリスク分散を見据えた本質的な経営努力に注力すべきと考えており、当面の間はポートフォリオの充実を優先させ、投資口取得はその効果を見極めたい考え。

投資主構成(2017年4月末時点)

所有者別投資主数・投資口数

	投資口数	比率(注)	投資主数	比率(注)
個人・その他	179,262	61.0%	18,384	97.4%
金融機関	74,324	25.3%	61	0.3%
その他国内法人	36,461	12.4%	379	2.0%
外国人	3,703	1.3%	49	0.3%
合計	293,750	100.0%	18,873	100.0%



主な投資主一覧

投資主名	投資口数	比率(注1)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	25,910	8.8%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	15,546	5.3%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,977	3.4%
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%
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,756	1.6%
株式会社八十二銀行	3,808	1.3%
個人	1,731	0.6%
株式会社秋田銀行	1,300	0.4%
株式会社筑邦銀行	1,288	0.4%
合計	74,316	25.3%

積極的なIR活動への取組み・今後の予定

2016年11月

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

機関投資家向け

- 国内ロードショー (56社)

2016年12月

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

個人投資家向け

- 東京マーケットワイド (16年12月)

2017年1月

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

機関投資家向け

- 国内IR (34社)
- アジアIR (シンガポール、香港、台湾、19社)
- Citi Global Property CEO Conference (フロリダ)
- 物件見学ツアー (大和証券主催)
- Nomura Global Real Estate Forum (東京)

2017年2月

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
		1	2	3	4	
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28				

個人投資家向けメディア取材

- J-REITファン2017 (17年1月)
- 東証IRフェスタ2017 (17年2月)
- 日刊不動産経済通信 (17年1月)
- 不動産経済ファンドレビュー (17年1月)
- 月刊プロパティマネジメント (17年2月)

2017年3月

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
		1	2	3	4	
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

2017年4月

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

機関投資家向け

- 中国IR (北京、上海)
- 物件見学ツアー (野村証券主催)
- 英語/中国語サイト開設+AIFMD登録完了

2017年5月

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

個人投資家向け

- 本店プレミアムセミナー (三菱UFJ・モルガンスタンレー証券) (17年4月)

2017年6月

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

機関投資家向け

- 国内IR (17/6~)
- アジアIR (シンガポール)
- Citi Asia Property Conference (香港)
- 欧州IR (チューリッヒ、アムステルダム、ロンドン)
- Mizuho Global REIT/ Real Estate Conference (ニューヨーク)

2017年7月

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

個人投資家向け

- ダイワJ-REITフェスタ (17年7月)
- 投資主総会/運用報告会 (17年7月)
- 運用報告会 (大阪) (17年7月)
- 日経IR・投資フェア2017 (17年8月)
- J-REITフェア2017 (17年10月)

2017年8月~

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

国内投資家

海外投資家

個人投資家

メディア取材



不動産経済ファンドレビュー (No418) 掲載



月刊プロパティマネジメント (2月号) 掲載

個人向けIR説明会等



東京マーケットワイド出演 (2016年12月)



J-REITファン2017参加 (2017年1月)



東証IRフェスタ2017参加 (2017年2月)

中期経営計画 Repower 2020



- NAV倍率が1倍を下回る状況が継続し、公募増資に依拠したDPU成長は困難な状況
- リスク分散度・流動性項目が他社比較で劣後しており、投資口価格の回復に向けた改善が必要

投資口価格^(注1) 162,000 円

1口当たりNAV 185,101 円

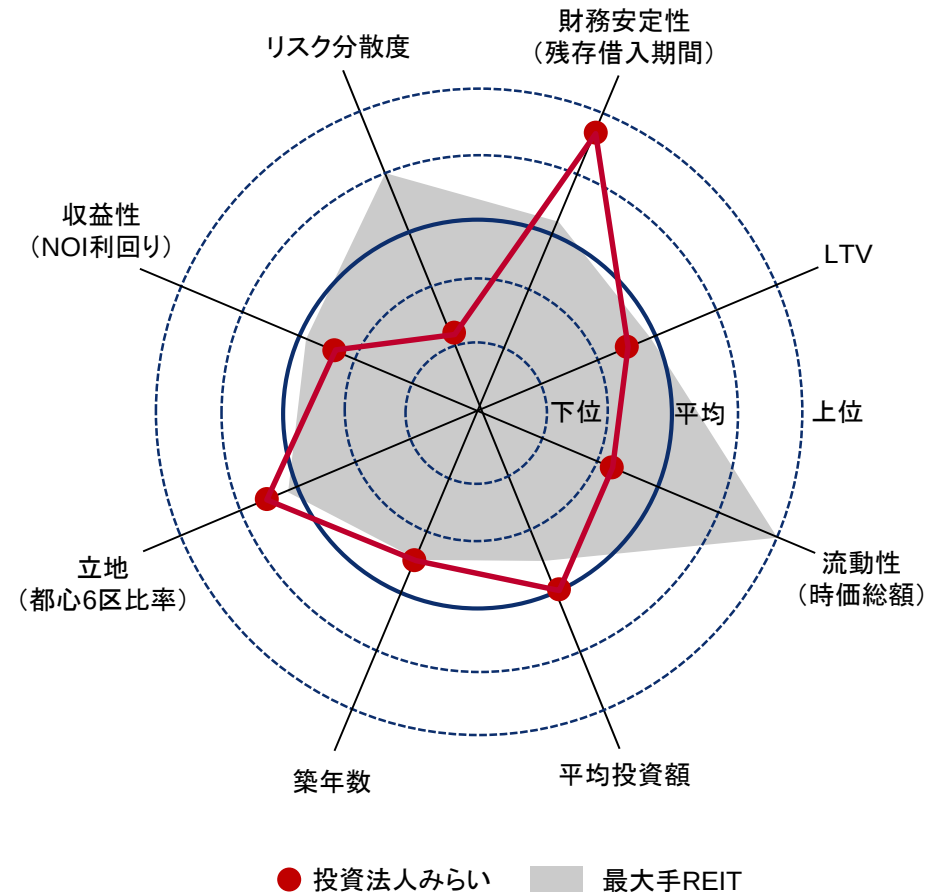
NAV倍率 0.88 倍

巡航DPU利回り^(注2) 6.3 %

成長軌道への回帰に向けた中期経営計画

Repower 2020

ポジショニング分析^(注3)



注1: 2017年5月31日時点

注2: 巡航DPU利回り = (2017年10月期予想DPU + 2018年4月期予想DPU) ÷ 投資口価格

注3: 2017年4月末時点の各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。

Repower 2020: DPUの持続的成長と戦略的運用に基づく投資主価値回復・向上

第3期(17/10)

中期経営計画 Repower 2020

第8期(20/04)

ポートフォリオの
稼働率・賃料水準を維持

外部成長効果
物件入替効果
+600円

巡航DPU

5,100円

3年間の安定的配当・DPU成長実績を積み上げ

中期経営計画
ターゲット(注)

5,700円以上

償却後利回り

4.0%以上

3.9%
第3/4期予想

リスク分散

上位3物件比率
(取得価格ベース)

40%以下

64.9%
第2期実績

LTV水準

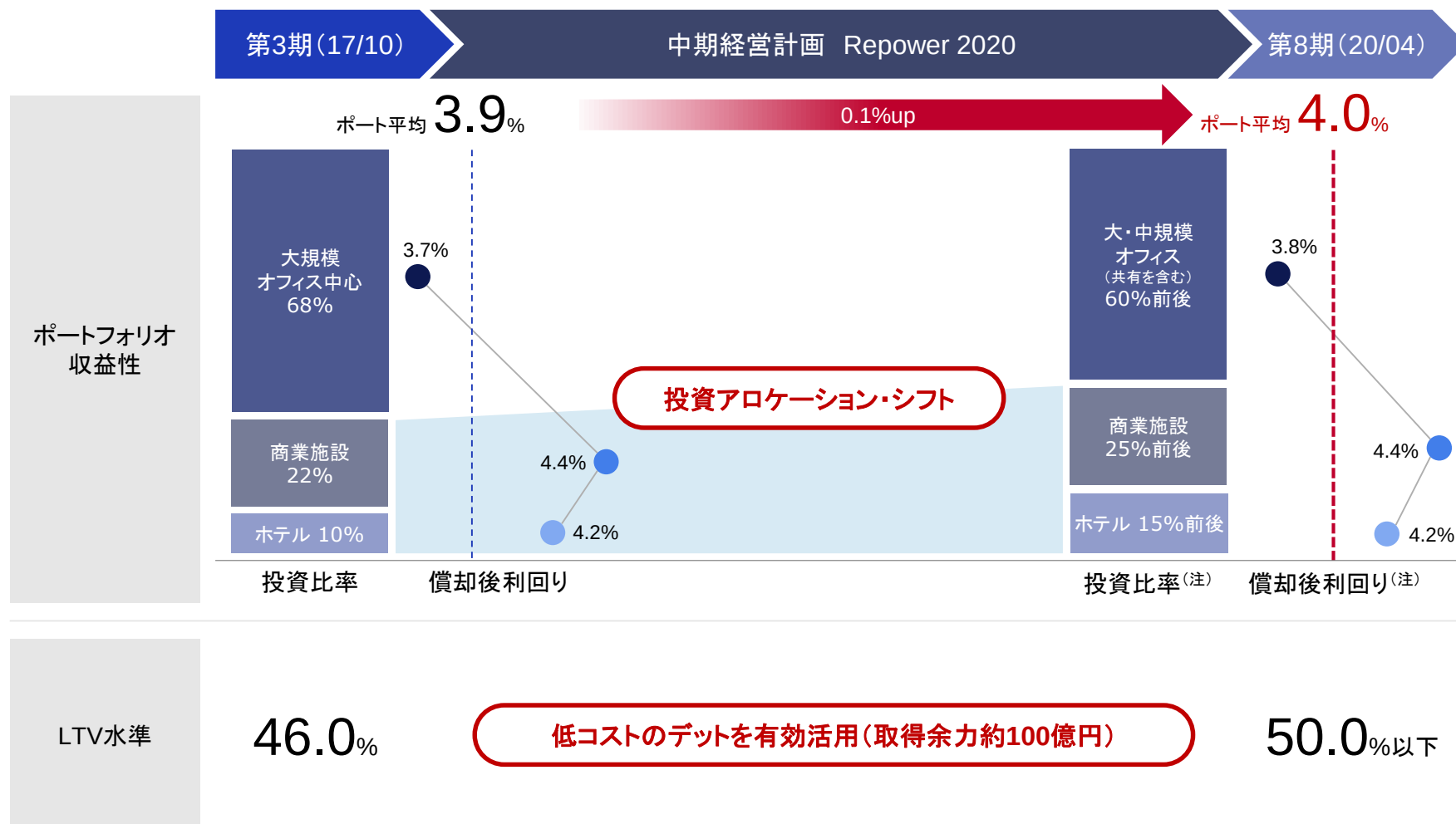
50%以下

46.0%
第3/4期予想

戦略的な投資アロケーション・シフト

収益性の向上とクオリティの維持を同時に実現するため、市場環境に合わせて投資アロケーションを変更。

現時点では、取得競争が過熱する都心・大規模オフィスから主要都市・中規模オフィス及び商業施設・ホテルに投資をシフトする方針。



外部成長方針

ポートフォリオの償却後利回り4.0%以上を
ターゲットとして収益性の更なる向上を目指す

オフィス

- 東京都心部は利回り低下傾向が続いており、中規模・都心部以外の物件に着目
- 大型物件は私募REITとの共有も選択肢として資金的制約をカバーしつつ、リスク制御
- 既存物件で投資比率が高い物件は、グループREITに共有持分売却・投資リサイクルも検討

商業施設

- 三大都市圏は償却負担の小さい底地案件、地方物件は長期契約を前提としつつも地場での競争優位性を有する勝ち組物件に厳選投資
- 高い収益性が期待できる再生案件についても、将来キャッシュフローの確実性を慎重に見極めた上で投資検討（「コアプラスアセット」）

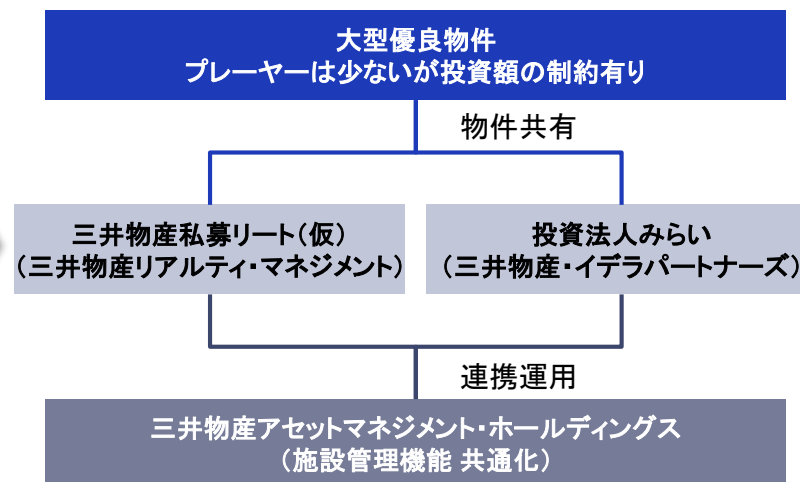
ホテル

- 底堅い需要が期待されるバジェット型ホテルに対する投資を継続
- 三大都市圏は、新規開発案件が増加傾向の為、周辺競合状況やオペレーター能力を慎重に判断
- 地方物件は、長期契約を前提としつつ、競争優位性・オペレーター与信を踏まえて厳選投資

共有/準共有

グループ私募REITとの共有・共同運用

三井物産グループが組成を予定している
私募REITと共有・共同運用を検討



物件共有のメリット

- 大型物件はプレーヤーが限定的であり、他ファンドとの取得競争を有利に展開できる差別化要素を構築
- 物件クオリティを確保しつつ投資額の抑制が可能であり、物件・テナントの集中リスクを一定の範囲に制御可能
- 保有物件の一部持分売却・物件入替により、集中リスクを軽減しつつポートフォリオ収益性を向上させる運用が可能

優先交渉権 保有物件リスト

物件名称	新宿イーストサイドスクエア (5%相当持分)	MIテラス 名古屋伏見ビル	六甲アイランドDC(仮)	ホテルバルク案件 (交渉中)
物件写真				 ※写真はイメージです。
アセットタイプ	オフィス	オフィス	インダストリアル (ニュータイプアセット)	バジェット型ホテル (4物件)
所在地	東京都新宿区	愛知県名古屋市	兵庫県神戸市東灘区	-
建築時期	2012年3月	1993年2月	2016年5月	-
延床面積	167,031.19㎡ (100%相当)	15,673.01㎡	14,381.16㎡	-
特徴	■ 優良大規模オフィス ■ 築浅、高スペック ■ 堅調なリーシング推移	■ オフィス集積エリアに立地 ■ ハイグレードなファサード ■ 2015年、2017年 リニューアル工事实施	■ 最新鋭の設備完備 ■ 入居テナントの重要拠点となるBTS型施設 ■ 長期契約	■ 安定したビジネス・観光需要のある立地 ■ 実績豊富なオペレーターとの長期固定契約

投資案件の入手状況(売買市況)

	首都圏	大阪圏・名古屋圏	左記以外
オフィス	総案件数:149物件 価格規模:6億円-350億円 利回り:3%前半-4%	総案件数:52物件 価格規模:6億円-300億円 利回り:4%-4%後半	総案件数:42物件 価格規模:5億円-40億円 利回り:4%-5%前半
商業施設	総案件数:30物件 価格規模:7億円-28億円 利回り:3%-4%中盤	総案件数:20物件 価格規模:8億円-130億円 利回り:4%-4%後半	総案件数:21物件 価格規模:6億円-130億円 利回り:3%後半-7%
ホテル	総案件数:28物件 価格規模:15億円-1,350億円 利回り:3%中盤-4%前半	総案件数:58物件 価格規模:5億円-230億円 利回り:4%-4%後半	総案件数:40物件 価格規模:6億円-15億円 利回り:4%中盤-5%中盤
その他	総案件数:219物件 価格規模:5億円-140億円 利回り:3%-4%台	総案件数:140物件 価格規模:5億円-100億円 利回り:4%-5%台	総案件数:61物件 価格規模:5億円-28億円 利回り:4%中盤-6%中盤

Repower 2020: DPUの持続的成長と戦略的運用に基づく投資主価値回復・向上

定量計画
第8期(20/04)

DPUターゲット	償却後利回り	リスク分散	LTV水準
5,700円以上	4.0%以上	上位3物件比率 40%以下	50%以下
5,100円 第3/4期予想	3.9% 第3/4期予想	64.9% 第2期実績	46.0% 第3/4期予想

重点施策

増資に依存しない成長

戦略的なポート組替

投資規律の厳格化

低金利調達の有効活用

アップサイド・シナリオ(成長軌道回帰)

増資による流動性向上

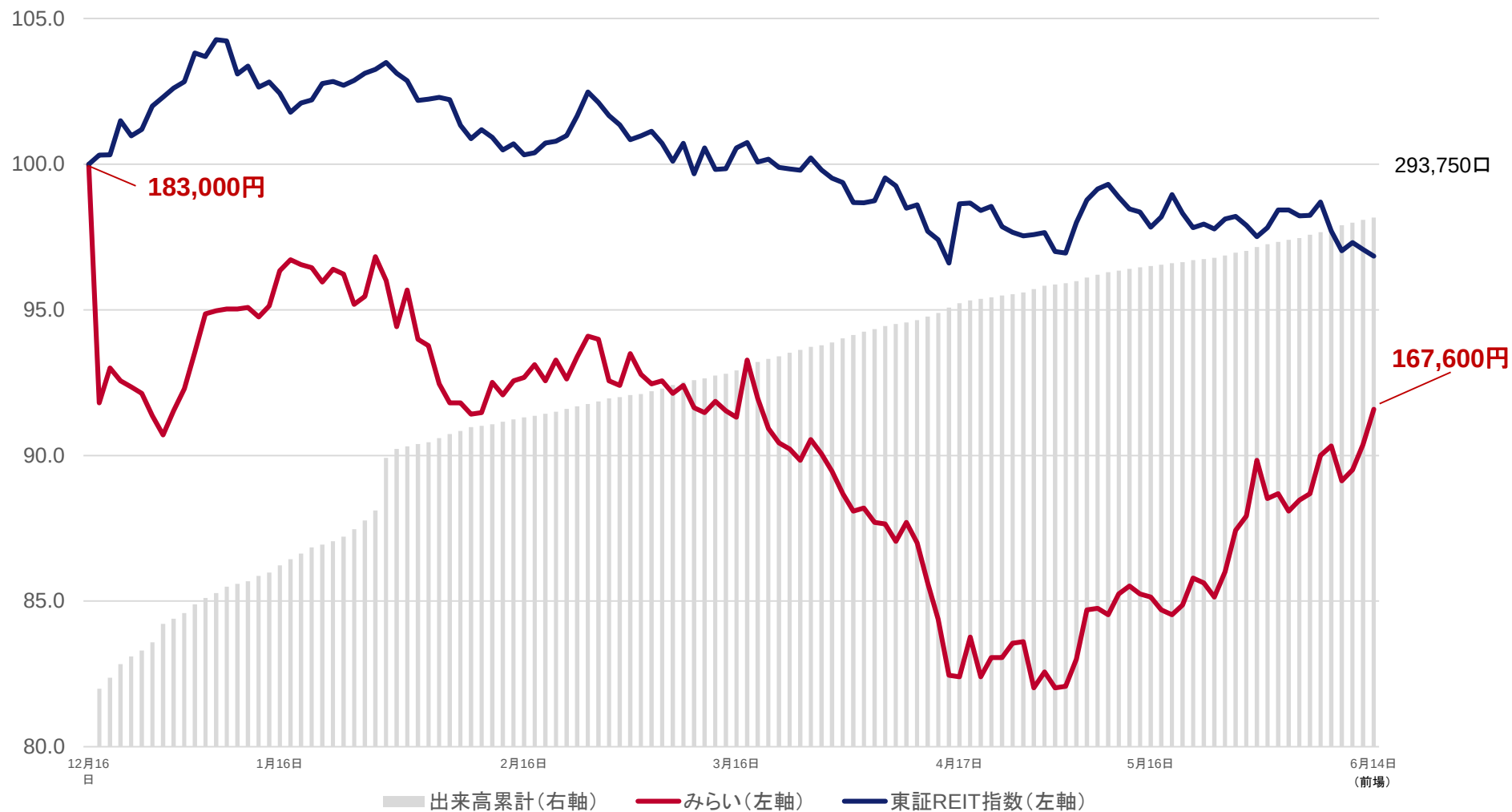
グロースアセット組入

リスク分散深化

格付の引上

Appendix1. 補足資料

投資口価格の推移



注: みらいの投資口価格及び東証REIT指数については、それぞれ上場時の発行価格及び2016年12月15日の終値を100として指数化したものです。

第2期(17/04)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)

187百万円

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。

11百万円

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。

1,007百万円

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。

今期実績:なし

合併報酬

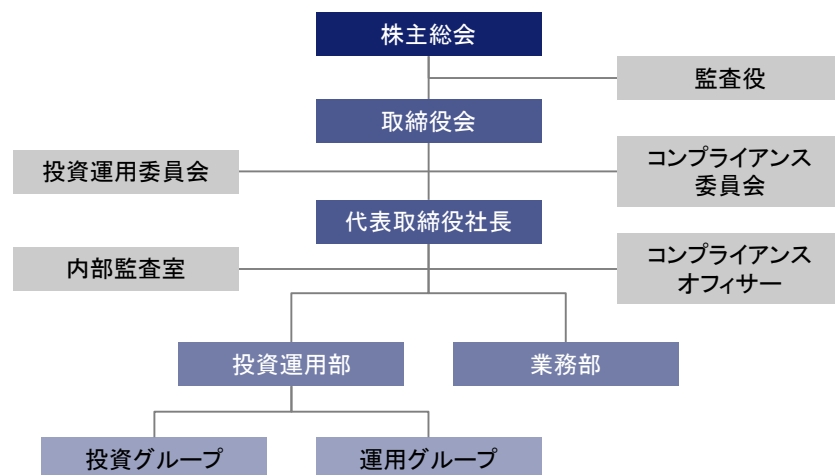
合併の相手方が保有する不動産関連資産のうち、当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの、当該合併の効力発生日における評価額の合計額に1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額。

注: なお、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。ただし、第2期の営業期間においては当該営業期間中に本投資法人が取得した特定資産の取得価額(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)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とします。

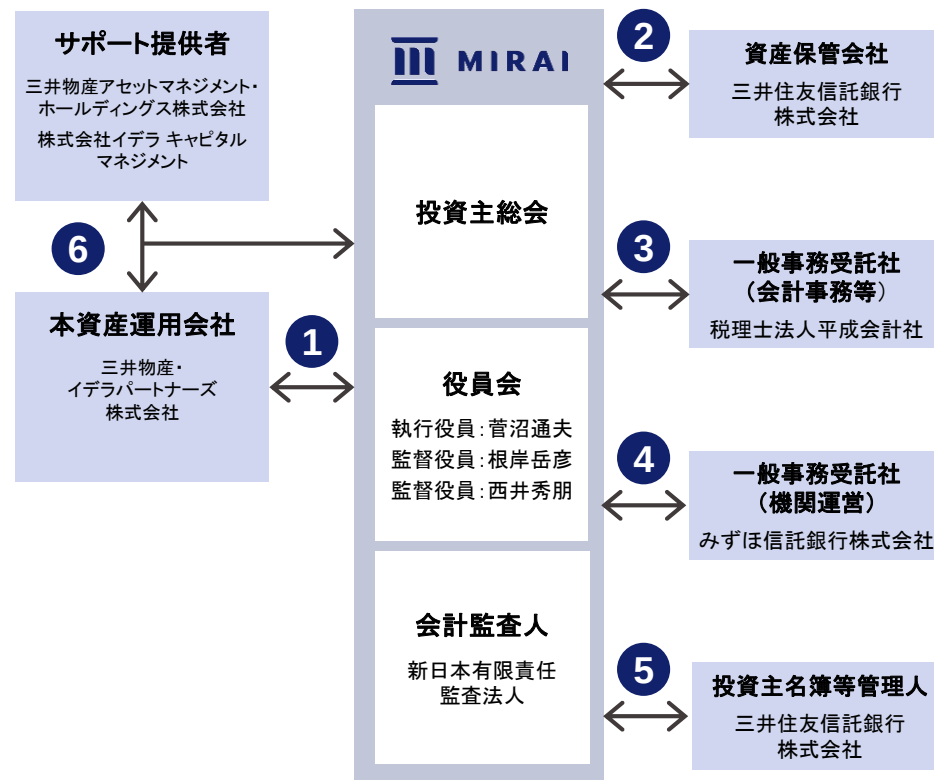
投資法人・資産運用会社の概要(2017年4月末時点)

本資産運用会社の概要

社名	三井物産・イデラパートナーズ株式会社	
本店所在地	東京都千代田区西神田三丁目2番1号	
役員等	代表取締役社長 代表取締役副社長CIO 取締役CFO 取締役業務部長 取締役(非常勤) 取締役(非常勤) 監査役(非常勤)	菅沼 通夫 柳谷 宗吾 上野 貴司 平塚 弥志 長濱 俊文 山田 卓也 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)

スポンサーの概要(2017年4月末時点)

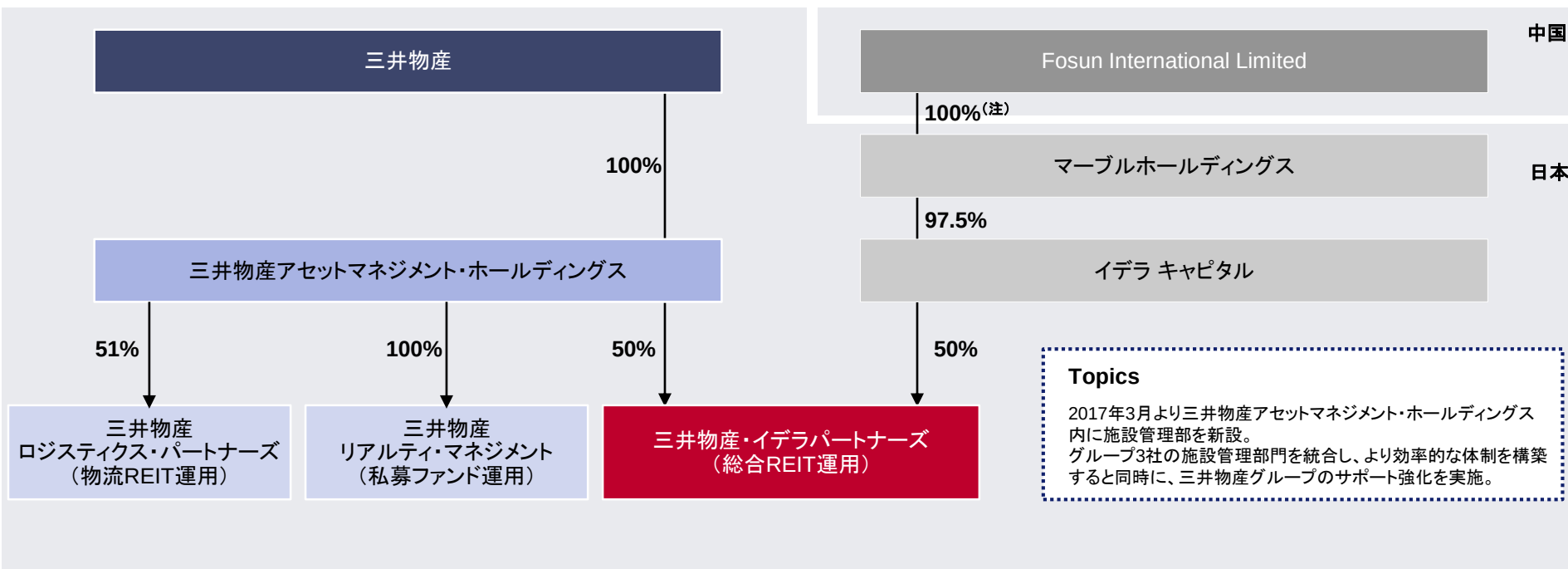
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス

社名	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
本店所在地	東京都千代田区西神田三丁目2番1号
代表者	代表取締役社長 長濱 俊文
株主	三井物産株式会社(100%)

イデラ キャピタル

社名	株式会社イデラ キャピタルマネジメント
本店所在地	東京都港区北青山三丁目5番12号
代表者	代表取締役CEO 山田 卓也
株主	マーブルホールディングス株式会社 ^(注) (97.5%) その他経営陣(2.5%)

資本関係図



注: Fosun International Limitedは、Fosun Property Holdings Limited及びGalaxy Wonder Limitedを通じてマーブルホールディングス株式会社の株式100%を保有しています。

投資法人みらいの特色

両スポンサーの不動産ビジネスにおける強みを活かした「コアアセット」を組み入れ

三大都市圏^(注1) 中心のポートフォリオ
(投資比率: 70%以上)

両スポンサーが優位性を有する「グロースアセット」を将来的に組み入れ

現時点のポートフォリオ: 100%	グロースアセットとして将来的に組み入れ	
コアアセット	コアプラスアセット	ニュータイプアセット ^(注2)
安定的な賃貸収益が期待できるアセット    オフィス 商業施設 ホテル 居住施設 物流施設	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 (オポチュニスティック型との違い) コアプラス オポチュニスティック型 (組み入れ対象外) リースアップ 小 空室率 中 大 リノベーション / コンバージョン 小 規模 中 大	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 優先的検討対象 インダストリアル不動産 インフラ施設   将来的検討対象 病院 観光施設・IR 教育施設 森林 ヘルスケア施設 海外不動産

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: 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。

Appendix2. FAQ

-
- ① 投資法人みらいの評価ポイントは？
 - ② 企業価値向上に向けた今後の取り組み方針は？
 - ③ 総合型REITが優れているポイントは？
 - ④ イコールパートナーシップのメリットは？
 - ⑤ 今後のポートフォリオ構築方針は？
 - ⑥ 格付を向上させるための施策は？
 - ⑦ 現在の投資家構成は？
 - ⑧ 資金調達の方針、借入コストは？
 - ⑨ 他リートと比較したみらいのポジションは？
 - ⑩ 東京のオフィス大量供給の影響は？
-

① 投資法人みらいの評価ポイントは？

ポートフォリオの収益安定性

- 需給が安定しているミドルクラス賃料の大規模オフィス中心
- 長期固定契約により、商業施設・ホテルは賃貸の安定性が高い
- 上位テナントの多数を信用力が高い上場企業等が占める



高い資金調達力

- 負債の調達条件は全REIT中で最上位クラス
- 三井グループを中軸に据えた強固なバンクフォーメーション
- 日本格付研究所よりA+の長期発行体格付を取得

残存借入期間

5.8年

平均調達金利

0.45%

格付 **A+** (安定的)

スポンサー2社の支援

- 三井物産とイデラ キャピタルのダブル・メインスポンサー体制
- 幅広いアセットクラスに対する知見、豊富な物件情報を活用
- 開発やリーシング等の周辺業務を両スポンサーが積極的に支援



ポートフォリオ・財務・スポンサーの3本柱を備えたREIT
巡航DPUを前提とした配当利回りは6.3%

② 企業価値向上に向けた今後の取り組み方針は？

Repower 2020: DPUの持続的成長と戦略的運用に基づく投資主価値回復・向上

定量計画 第8期(20/04)

DPUターゲット	償却後利回り	リスク分散	LTV水準
5,700円以上	4.0%以上	上位3物件比率 40%以下	50%以下
5,100円 第3/4期予想	3.9% 第3/4期予想	64.9% 第2期実績	46.0% 第3/4期予想

重点施策

増資に依存しない成長

戦略的なポート組替

投資規律の厳格化

低金利調達の有効活用

アップサイド・シナリオ(成長軌道回帰)

増資による流動性向上

グロースアセット組入

リスク分散深化

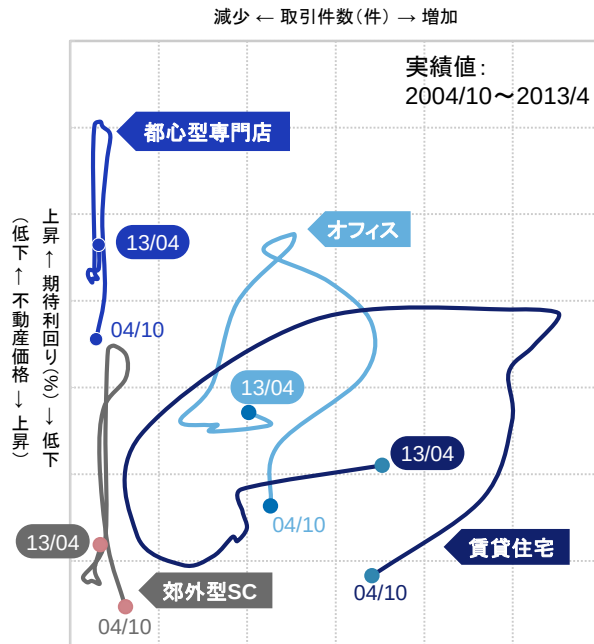
格付の引上

③ 総合型REITが優れているポイントは？

1. マーケットサイクルに応じた機動的対応

アセットタイプ毎にマーケットサイクルが異なるため、状況に応じてリスク・コントロールに配慮したポートフォリオ・ミックスとDPU成長の追求が可能。

プロパティタイプ別取引市場サイクル

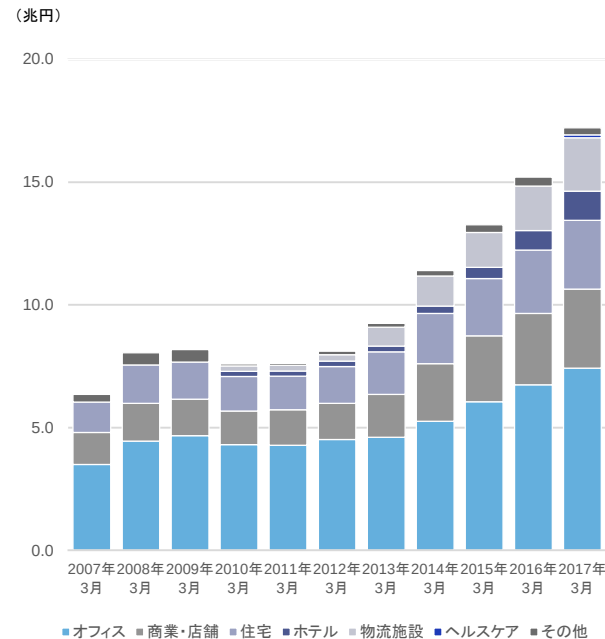


出所：株式会社三井住友トラスト基礎研究所
「市場サイクルから読み取る不動産投資市場の見通し(2013年11月5日)」

2. 広範な投資対象からの厳選投資

用途を限定しないことで、リスク・コントロールに配慮しつつ、より広範な投資ユニバースの中から厳選投資が可能。

アセットタイプ別AUMの推移(J-REIT全体)

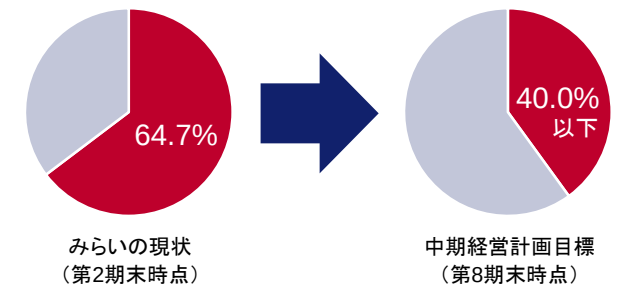


注1: 「その他」は「オフィス」「商業・店舗」「住宅」「ホテル」「物流施設」以外の用途
注2: 2010年1月以前の「ホテル」「物流」は「その他」に含まれる
注3: 2016年9月以前の「ヘルスケア」「病院」は「その他」に含まれる

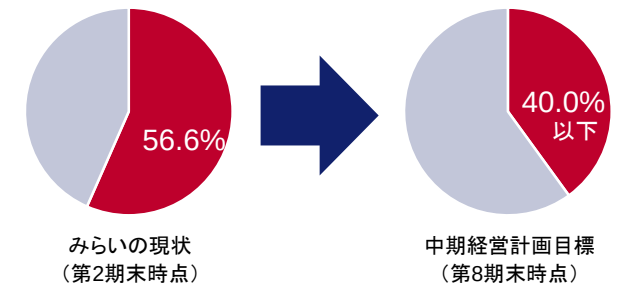
3. リスク分散

多様なアセットタイプの物件を組入れることにより、特定のテナントや業界動向に左右されることなく、ポートフォリオの分散度を高めることが可能。

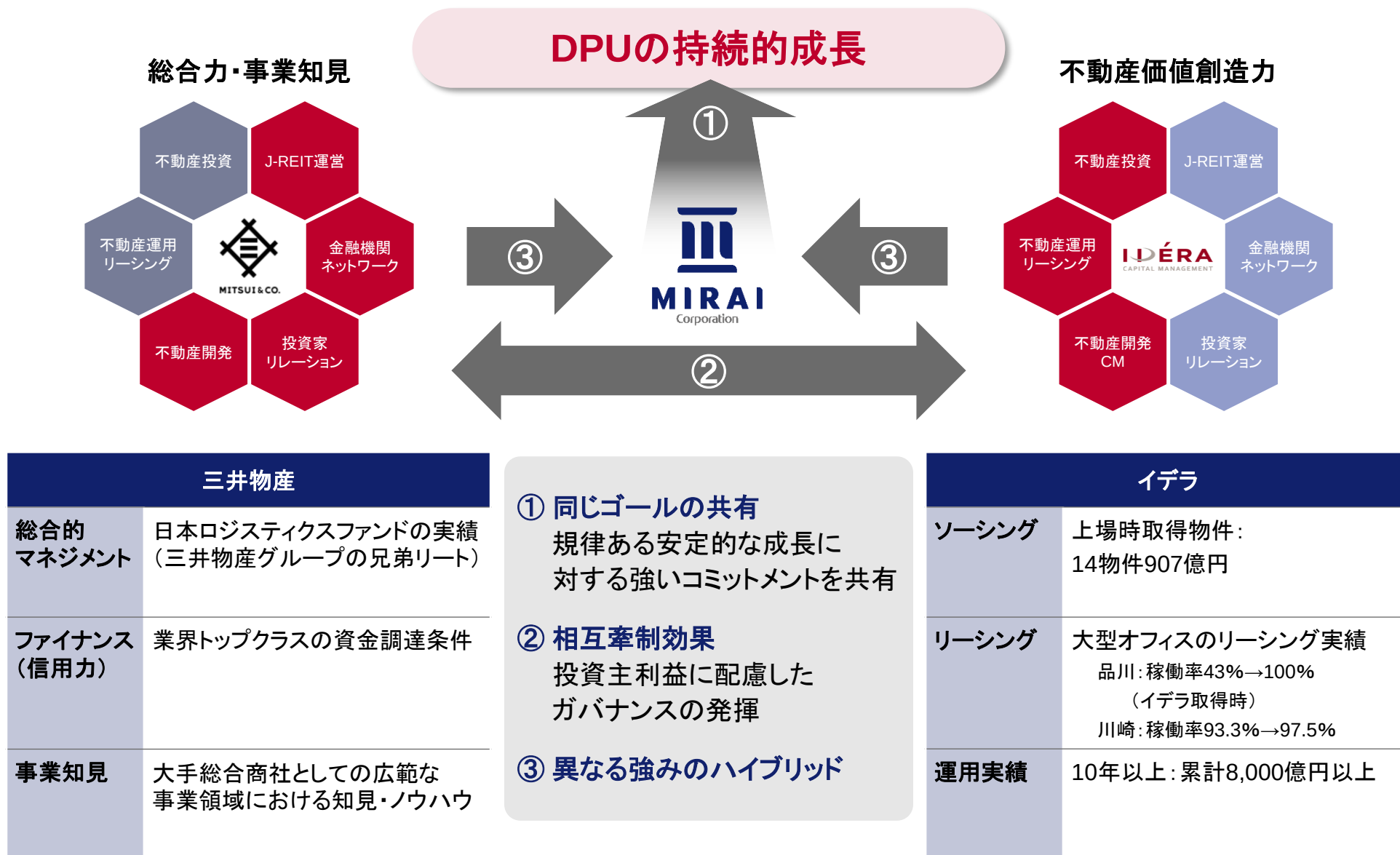
ポートフォリオ分散(上位3物件)



テナント分散(上位10社)



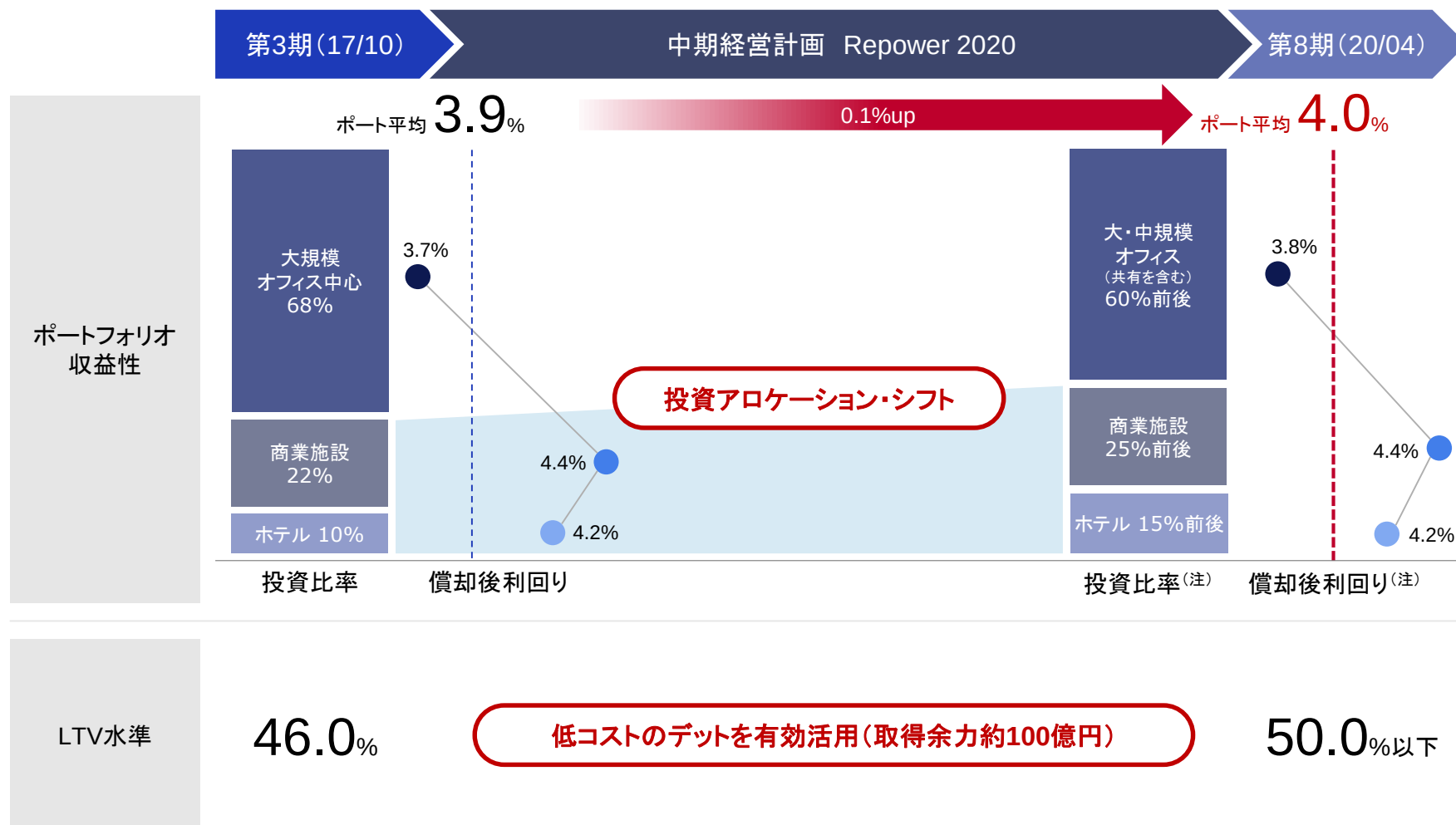
④ イコールパートナーシップのメリットは？



⑤ 今後のポートフォリオ構築方針は？

収益性の向上とクオリティの維持を同時に実現するため、市場環境に合わせて投資アロケーションを変更。

現時点では、取得競争が過熱する都心・大規模オフィスから主要都市・中規模オフィス及び商業施設・ホテルに投資をシフトする方針。



⑥ 格付を向上させるための施策は？

株式会社日本格付研究所(JCR)

A+ (安定的)

AA格への引き上げに向けた最大の課題はトラックレコードの積み上げとアセットの分散を中心としたリスクコントロール。

現時点で資金調達の実力はAA-銘柄と比較してもトップクラス。
(2016年11月格付取得/年1回定期的にレビューが実施される予定)

1. 安定したトラックレコード

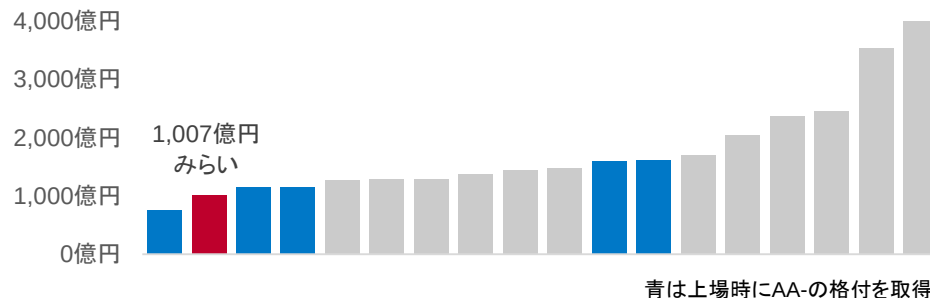
- 上場後初の決算においてほぼ予想通りのDPU実績
- 当面の巡航DPUも上場時の想定と同水準(5,100円/期)
- 中期経営計画「Repower 2020」を通じて持続的な成長を目指す

2. 適切なリスクコントロール

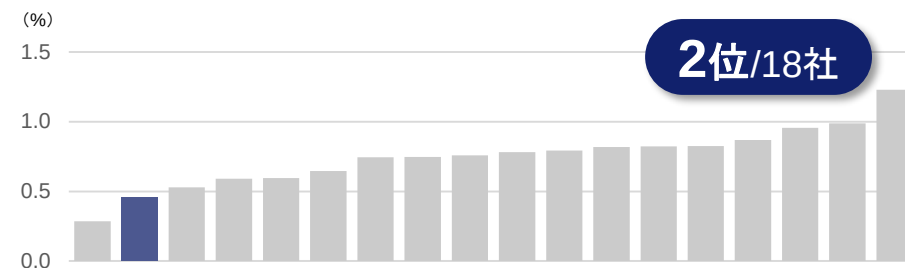
- 集中リスクの軽減及びポートフォリオの質・収益性の向上策として保有物件の一部持分売却・物件入替も選択肢に
- 大型物件を取得する際はスポンサー等との共有スキームを活用して物件・テナントの収集リスクをコントロール

(参考)AA-銘柄とすでに遜色のない資産規模・負債調達条件^(注)

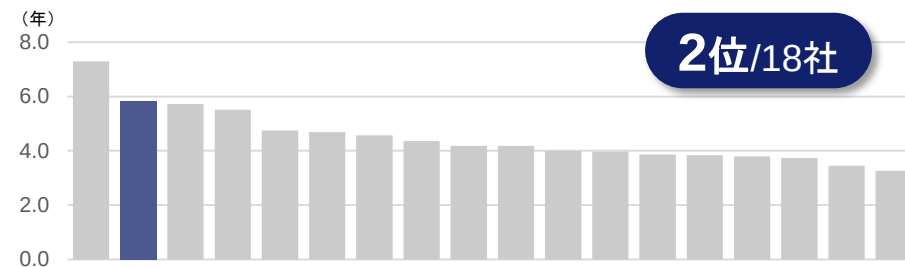
AA-(JCR)取得時の資産規模(取得価格ベース)



平均調達金利



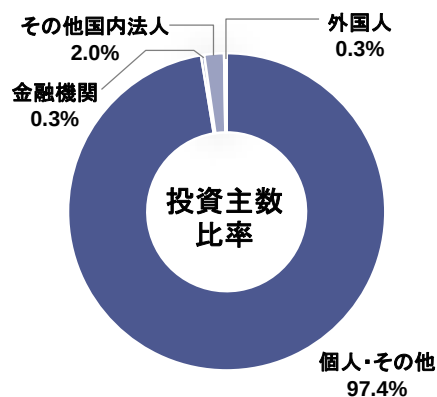
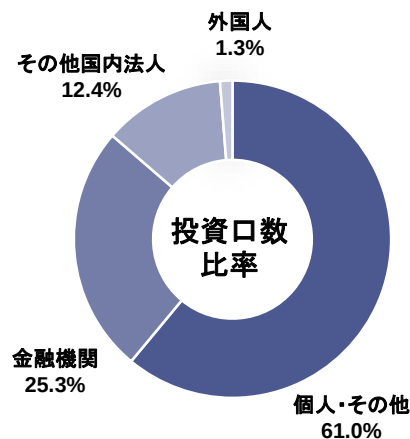
残存借入期間



⑦ 現在の投資家構成は？

所有者別投資主数・投資口数

	投資口数	比率 ^(注)	投資主数	比率 ^(注)
個人・その他	179,262	61.0%	18,384	97.4%
金融機関	74,324	25.3%	61	0.3%
その他国内法人	36,461	12.4%	379	2.0%
外国人	3,703	1.3%	49	0.3%
合計	293,750	100.0%	18,873	100.0%



主な投資主一覧

投資主名	投資口数	比率 ^(注1)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	25,910	8.8%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	15,546	5.3%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	9,977	3.4%
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%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	4,756	1.6%
株式会社八十二銀行	3,808	1.3%
個人	1,731	0.6%
株式会社秋田銀行	1,300	0.4%
株式会社筑邦銀行	1,288	0.4%
合計	74,316	25.3%

注： 比率は小数第2位を四捨五入しています。

⑧ 資金調達の方針、借入コストは？

Topics: リファイナンスの実施(2017年4月)

- みずほ信託銀行が新規貸主として参加
- 有利子負債の長期固定化と借入先の多様化を同時に実現

	借入先	借入金額	利率	期間	摘要
新規	みずほ信託銀行	20億円	0.45%	7年	無担保 無保証
返済	みずほ銀行	20億円	0.16% (注2)	1年	

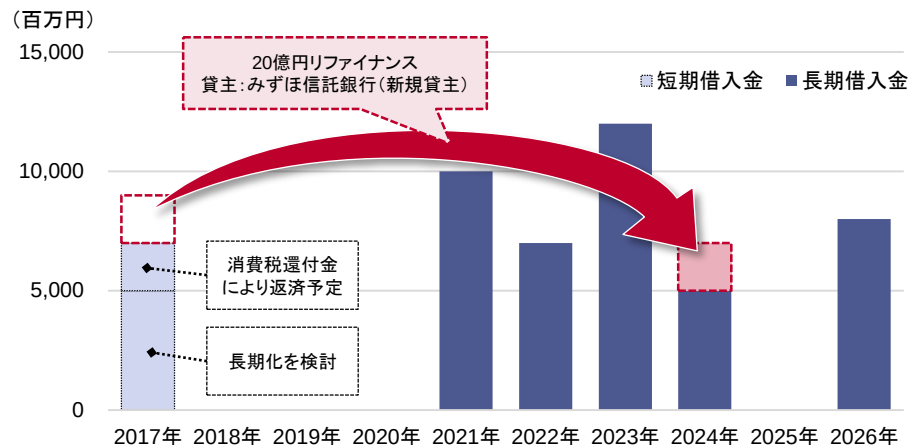
財務ハイライト

巡航LTV ^(注1)	46.0%
有利子負債残高	510億円
長期固定比率	86.3%
平均調達金利	0.45%(オールイン ^(注2) 0.55%)
残存借入期間	5.8年

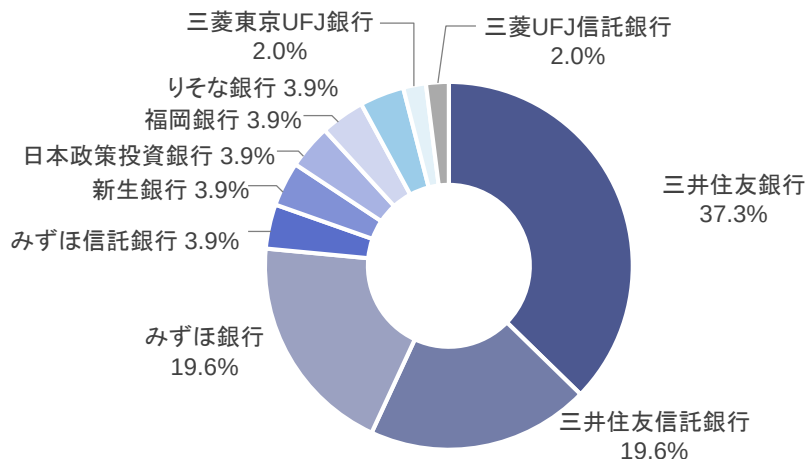
注1: 巡航LTV=有利子負債÷総資産(2018年4月末時点の想定)。

注2: 支払利息と融資関連費用の合計。

有利子負債の返済期限分散状況



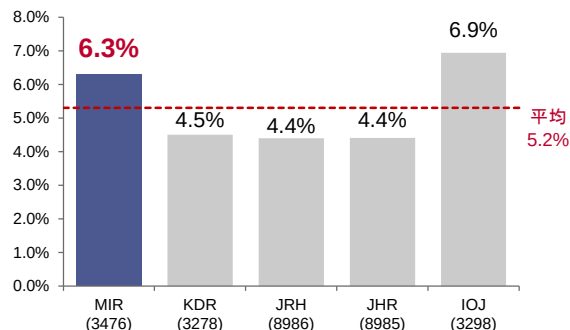
金融機関別借入残高



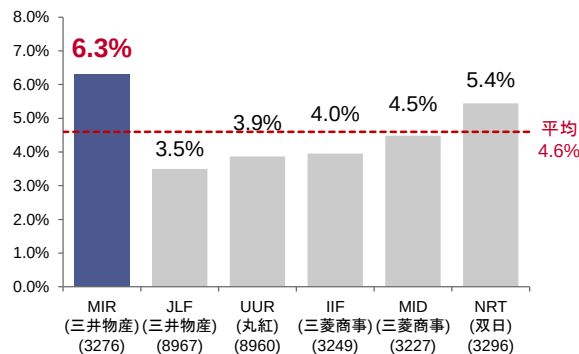
⑨ 他リートと比較したみらいのポジションは？

信用力を示す資金調達力(借入金利、期間)は業界トップクラスだが、分配金利回りは相対的に高い水準に留まる状況。

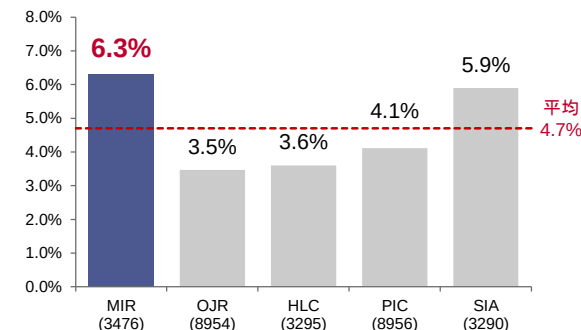
A格(注1)REIT



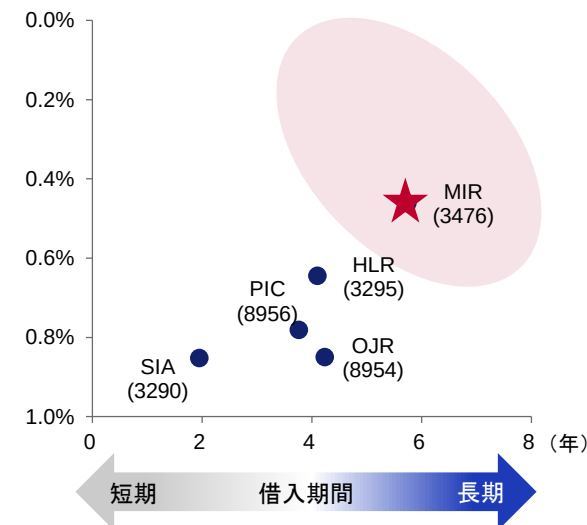
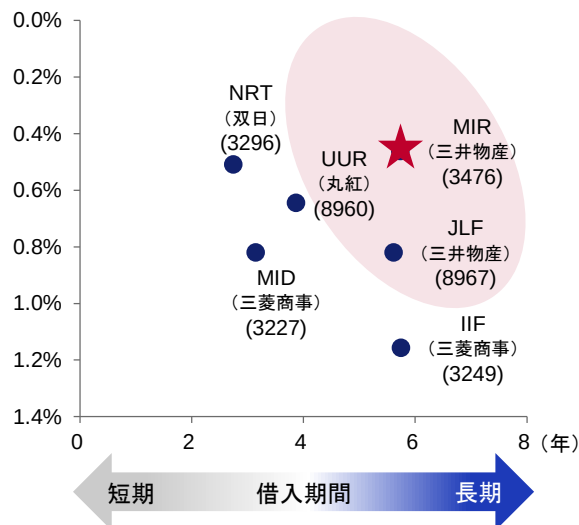
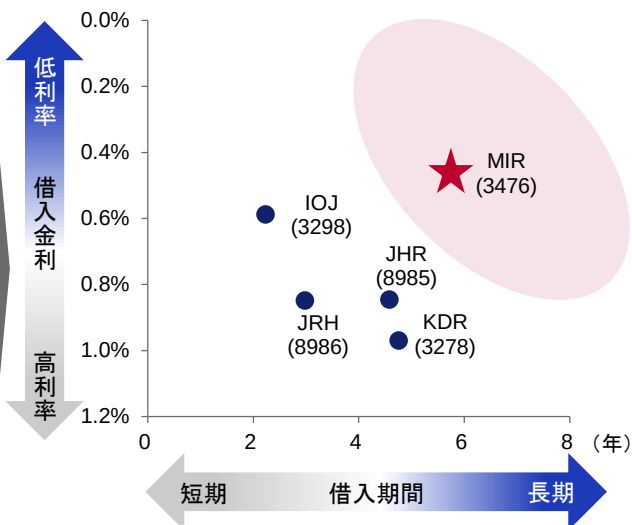
総合商社系REIT



総合型REIT



平均調達金利・残存期間(注2)

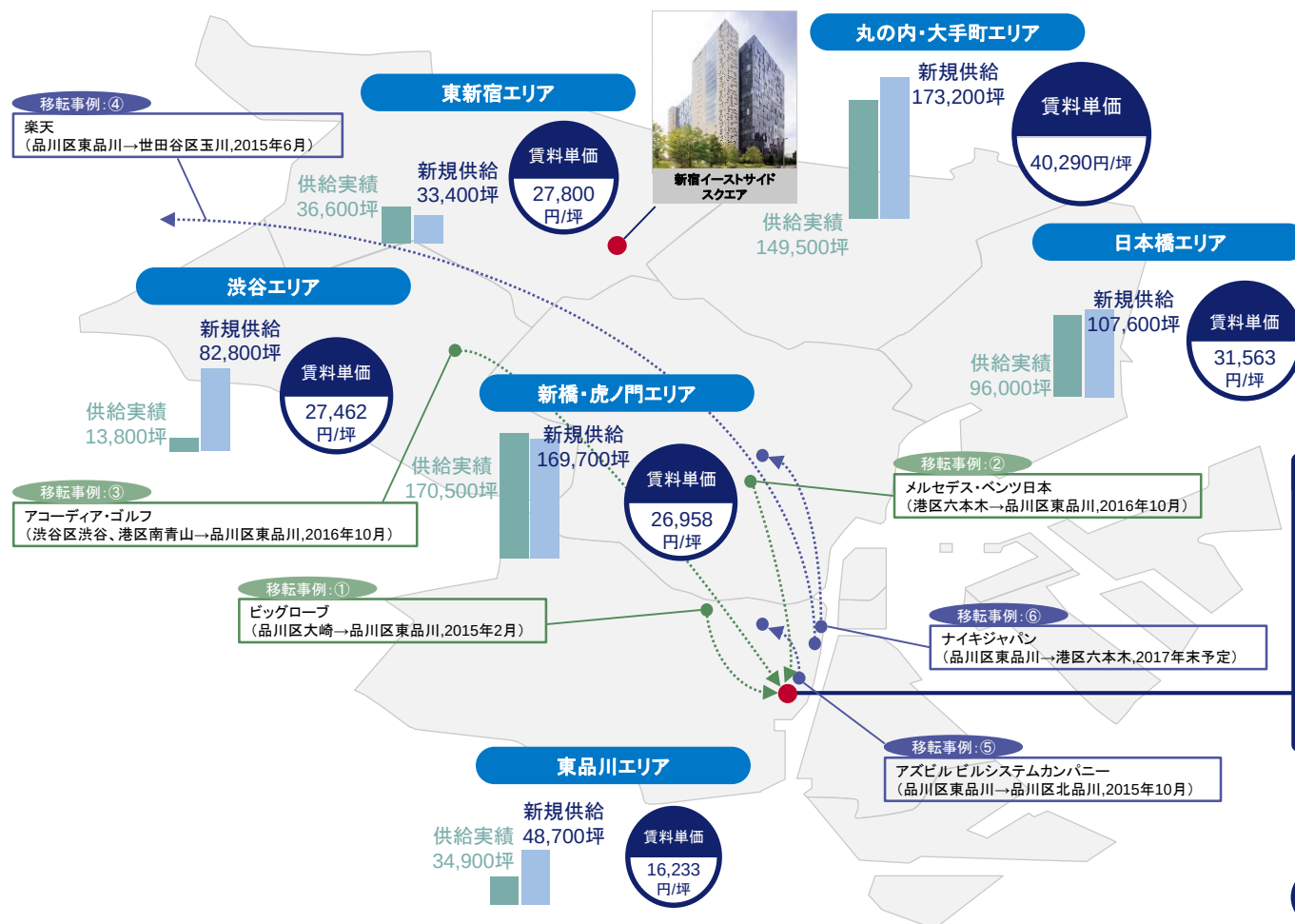


注1: 株式会社日本格付研究所からA-、A、A+の発行体格付を取得している銘柄。

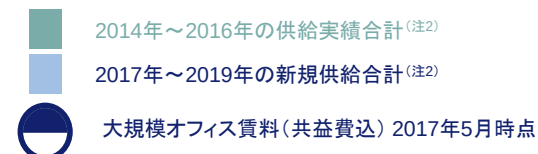
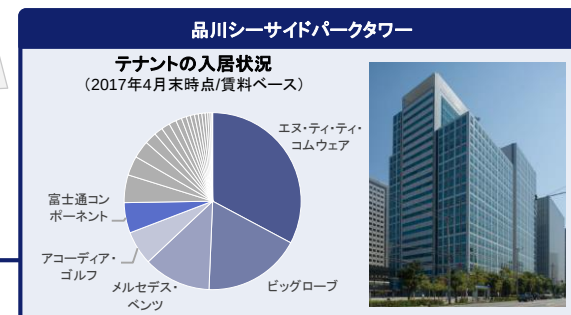
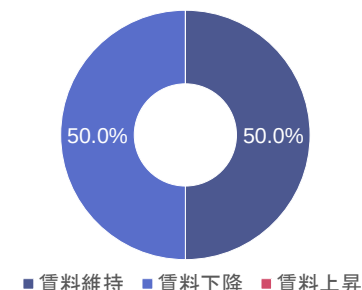
注2: 2017年5月末時点の終値及びSMBC日興証券株式会社のレポート(2017年4月)を基に本資産運用会社が作成。比較対象は、資産規模やアセットタイプ等の観点から資産運用会社が選定したものです。

⑩ 東京のオフィス大量供給の影響は？

東京のオフィス市況は、大量供給を抑えて減速しつつあるが、空室率・賃料水準ともに堅調に推移。
大量供給が懸念される都心3区は高価格帯エリアであり、賃料格差の大きな湾岸エリア等から移転するテナントは多くないと想定される。



賃料変化別オフィス移転割合
(東京23区、2017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 2017年5月号」、「オフィスレントデータ」

Appendix3. 決算詳細

第2期決算 損益計算書／貸借対照表／CF計算書

(単位:百万円)

損益計算書

科目	実績
営業収益	2,395
賃料収入	1,948
その他賃貸事業収入	446
営業費用	1,115
賃貸事業費用	877
資産運用報酬	198
資産保管手数料	2
一般事務委託手数料	7
役員報酬	3
その他営業費用	25
営業利益	1,279
営業外収益	0
営業外費用	243
支払利息	85
融資関連費用	25
投資口交付費	126
その他	5
経常利益	1,037
法人税等	1
当期純利益	1,036
前期繰越損失	△78
当期末処分利益	957

貸借対照表

科目	実績
流動資産	5,850
現金及び預金	2,149
信託現金及び信託預金	1,768
未収消費税等	1,794
その他	138
固定資産	102,571
有形固定資産	102,270
無形固定資産/その他	301
資産合計	108,422
流動負債	7,886
営業未払金	196
短期借入金	7,000
未払金	233
前受金	440
その他	15
固定負債	47,902
長期借入金	44,000
信託預り敷金及び保証金	3,685
デリバティブ債務	216
負債合計	55,788
投資主資本合計	52,850
出資総額	51,892
剰余金	957
評価・換算差額等	△216
純資産合計	52,633
負債純資産合計	108,422

CF計算書

科目	実績
営業活動によるキャッシュ・フロー	109
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	1,037
減価償却費	294
投資口交付費	126
支払利息	85
営業未収入金の増減額(△は増加)	△77
前払費用の増減額(△は増加)	△61
未収消費税等の増減額(△は増加)	△1,794
営業未払金の増減額(△は減少)	181
未払金の増減額(△は減少)	224
前受金の増減額(△は減少)	440
長期前払費用の増減額(△は増加)	△278
その他	12
利息の支払額	△83
投資活動によるキャッシュ・フロー	△99,080
信託有形固定資産の取得による支出	△102,549
その他(信託預かり敷金及び保証金等)	3,468
財務活動によるキャッシュ・フロー	102,615
短期借入れによる収入/返済による支出	7,000
長期借入れによる収入	44,000
投資口の発行による収入	51,615
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,643
現金及び現金同等物の期首残高	67
現金及び現金同等物の期末残高	3,710

物件別収支

(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	ヒルコート 東新宿	miumiu神戸 (土地)	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
不動産賃貸事業収入	777	652	186		121	65		
賃貸事業収入	678	370	171		121	59		
その他賃貸事業収入	98	281	14		-	5		
賃貸事業費用	263	229	28		1	7		
外注委託費	64	60	14	非開示 ^(注1)	-	3	非開示 ^(注1)	非開示 ^(注1)
水道光熱費	106	101	11		-	3		
公租公課	0	26	-		0	-		
修繕費	30	21	0		-	0		
その他賃貸事業費用	61	19	2		0	0		
NOI	513	423	158	71	120	57	181	66
減価償却費	104	64	31	6	-	1	22	8
不動産賃貸事業損益	408	358	126	65	120	55	159	58
資本的支出	1	6	0	0	-	1	-	-
NCF	512	416	157	71	120	56	181	66
帳簿価額	32,281	23,464	10,128	4,037	6,491	3,286	9,550	3,095
NOI 利回り^(注2)	4.3%	4.8%	4.2%	4.8%	5.0%	4.7%	5.1%	5.8%
償却後利回り^(注2)	3.4%	4.1%	3.4%	4.3%	5.0%	4.6%	4.5%	5.1%

注1: テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

注2: 帳簿価額ベース。

物件別収支

(単位:百万円)

	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	ポートフォリオ 合計
不動産賃貸事業収入	58	52	33	28	26	23	22	2,395
賃貸事業収入	58	51	33	28	26	23	22	1,948
その他賃貸事業収入	0	0	-	-	-	0	0	446
賃貸事業費用	14	1	3	2	0	1	3	583
外注委託費	1	0	-	-	-	-	0	153
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	225
公租公課	2	0	2	1	-	1	1	37
修繕費	10	0	-	-	-	-	0	73
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0	0	0	90
NOI	43	50	30	26	26	21	19	1,811
減価償却費	13	15	5	3	6	3	6	293
不動産賃貸事業損益	30	34	24	23	20	18	13	1,517
資本的支出	21	-	-	-	-	-	-	31
NCF	22	50	30	26	26	21	19	1,779
帳簿価額	2,172	2,081	1,295	1,278	1,136	1,045	922	102,270
NOI 利回り^(注)	5.4%	6.5%	6.2%	5.5%	6.3%	5.5%	5.6%	4.8%
償却後利回り^(注)	3.8%	4.5%	5.1%	4.8%	4.8%	4.7%	3.8%	4.0%

注: 帳簿価額ベース。

ポートフォリオ一覧(2017年4月末時点)

(単位:百万円)

分類	アセット タイプ	番号	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	NOI 利回り ^(注)	償却後 利回り ^(注)	投資比率	稼働率	
コアアセット	オフィス	1	品川シーサイドパークタワー	東京都品川区	32,000	4.3%	3.4%	31.8%	100.0%	
		大規模	2	川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182	4.8%	4.1%	23.0%	93.3%
			3	新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区	10,000	4.2%	3.4%	9.9%	100.0%
		中規模	4	ヒルコート東新宿	東京都新宿区	3,900	4.8%	4.3%	3.9%	100.0%
		小計(4物件)				69,082	4.5%	3.7%	68.6%	97.7%
	商業施設	都市型	5	miumiu神戸(土地)	兵庫県神戸市	6,300	5.0%	5.0%	6.3%	100.0%
			6	渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	3,200	4.7%	4.6%	3.2%	100.0%
		地域 密着型	7	イオン葛西店	東京都江戸川区	9,420	5.1%	4.5%	9.4%	100.0%
			8	ダイキ和泉中央店	大阪府和泉市	3,000	5.8%	5.1%	3.0%	100.0%
		小計(4物件)				21,920	5.1%	4.7%	21.8%	100.0%
	ホテル	バジ ェット 型	9	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2,108	5.4%	3.8%	2.1%	100.0%
			10	ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2,042	6.5%	4.5%	2.0%	100.0%
			11	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,280	6.2%	5.1%	1.3%	100.0%
			12	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	1,260	5.5%	4.8%	1.3%	100.0%
			13	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	1,123	6.3%	4.8%	1.1%	100.0%
			14	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	1,030	5.5%	4.7%	1.0%	100.0%
			15	コンフォートホテル新山口	山口県山口市	902	5.6%	3.8%	0.9%	100.0%
			小計(7物件)				9,745	5.9%	4.5%	9.7%
ポートフォリオ合計(15物件)					100,747	4.8%	4.0%	100.0%	98.9%	

注: 帳簿価額ベースの第2期(17/04)実績。

期末算定価額の概要(2017年4月末時点)

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 (百万円)	収益還元法		DCF法		
					(百万円)	(比率)		収益価格 (百万円)	還元 利回り	収益価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー	32,281	32,500	218	0.7%	29,400	32,600	4.2%	32,400	3.8%	4.3%
		川崎テックセンター	23,464	23,900	435	1.9%	16,000	24,300	4.4%	23,700	4.2%	4.6%
		新宿イーストサイドスクエア	10,128	10,050	△78	△0.8%	9,850	10,200	3.9%	9,850	3.7%	4.1%
	中規模	ヒルコート東新宿	4,037	3,990	△47	△1.2%	3,660	4,040	4.2%	3,940	3.9%	4.3%
商業施設	都市型	miumiu神戸(土地) ^(注)	6,491	6,650	158	2.4%	-	7,490	4.2%	7,290	4.0%	4.4%
		渋谷ワールドイーストビル	3,286	3,390	103	3.1%	3,490	3,450	3.7%	3,330	3.5%	3.9%
	地域 密着型	イオン葛西店	9,550	9,570	19	0.2%	8,880	9,600	5.1%	9,540	4.7%	5.3%
		ダイキ和泉中央店	3,095	3,070	△25	△0.8%	3,430	3,090	5.1%	3,060	4.9%	5.3%
ホテル	バジエッ ト型	ホテルサンルート新潟	2,172	2,210	37	1.7%	1,370	2,200	5.1%	2,210	4.9%	5.3%
		ダイワロイネットホテル秋田	2,081	2,200	118	5.7%	1,220	2,160	5.3%	2,210	5.1%	5.5%
		スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,295	1,510	214	16.5%	1,480	1,520	4.7%	1,490	4.5%	4.9%
		スーパーホテル大阪・天王寺	1,278	1,550	271	21.3%	858	1,570	4.3%	1,530	4.1%	4.5%
		スーパーホテルさいたま・大宮	1,136	1,200	63	5.6%	1,090	1,210	4.7%	1,190	4.5%	4.9%
		スーパーホテル京都・烏丸五条	1,045	1,260	214	20.5%	818	1,280	4.3%	1,240	4.0%	4.6%
		コンフォートホテル新山口	922	960	37	4.1%	541	954	5.2%	963	5.0%	5.4%
合計		102,270	104,010	1,739	1.7%							

注: 「miumiu神戸(土地)」は、第2期末時点では土地のみを取得し、建物は取得していないため積算価格は記載していません。鑑定評価額は、土地のみの価格を記載していますが、直接還元法及びDCF法に基づく収益価格は土地上の建物竣工後引き渡しを受ける当該想定建物の取得時に想定される価格(400百万円)も考慮して求めた土地及び建物全体の数値です。

期末算定価額の概要(前期比^(注))

アセット タイプ	物件名	鑑定評価額 (百万円)	(増減)	(比率)	還元利回り	(増減)	割引率	(増減)	最終還元 利回り	(増減)
オフィス	品川シーサイドパークタワー	32,500	400	1.2%	4.2%	△0.2%	3.8%	△0.2%	4.3%	△0.2%
	川崎テックセンター	23,900	100	0.4%	4.4%	△0.1%	4.2%	△0.1%	4.6%	△0.1%
	新宿イーストサイドスクエア	10,050	-	-	3.9%	-	3.7%	-	4.1%	-
	ヒルコート東新宿	3,990	10	0.3%	4.2%	△0.2%	3.9%	△0.2%	4.3%	△0.2%
	オフィス 計	70,440	510	0.7%						
商業施設	miumiu神戸(土地)	6,650	90	1.4%	4.2%	△0.1%	4.0%	△0.1%	4.4%	△0.1%
	渋谷ワールドイーストビル	3,390	170	5.3%	3.7%	△0.2%	3.5%	△0.2%	3.9%	△0.2%
	イオン葛西店	9,570	150	1.6%	5.1%	△0.1%	4.7%	△0.1%	5.3%	△0.1%
	ダイキ和泉中央店	3,070	-	-	5.1%	-	4.9%	-	5.3%	-
	商業施設 計	22,680	410	1.8%						
ホテル	ホテルサンルート新潟	2,210	-	-	5.1%	△0.4%	4.9%	△0.4%	5.3%	△0.4%
	ダイワロイネットホテル秋田	2,200	30	1.4%	5.3%	△0.1%	5.1%	△0.1%	5.5%	△0.1%
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,510	10	0.7%	4.7%	△0.1%	4.5%	△0.1%	4.9%	△0.1%
	スーパーホテル大阪・天王寺	1,550	20	1.3%	4.3%	△0.1%	4.1%	△0.1%	4.5%	△0.1%
	スーパーホテルさいたま・大宮	1,200	10	0.8%	4.7%	△0.1%	4.5%	△0.1%	4.9%	△0.1%
	スーパーホテル京都・烏丸五条	1,260	10	0.8%	4.3%	△0.1%	4.0%	△0.1%	4.6%	△0.1%
	コンフォートホテル新山口	960	16	1.7%	5.2%	△0.1%	5.0%	△0.1%	5.4%	△0.1%
	ホテル 計	10,890	96	0.9%						
	合計	104,010	1,016	1.0%						

注: 上場時に取得した鑑定評価書との比較を記載しています。

借入金一覧(2017年4月末時点)

区分	借入先	残高(百万円)	利率	借入日	期間	返済期限	返済方法	摘要
長期	株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	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
	三井住友信託銀行株式会社	5,000	0.59%(注1)		8年	2024年 11月29日		
	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社りそな銀行	10,000	0.50%(注1)		7年	2023年 11月30日		
	株式会社日本政策投資銀行	2,000	0.62%					
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行	7,000	0.37%(注1)		6年	2022年 11月30日		
	株式会社みずほ銀行	10,000	0.37%		5年	2021年 11月30日		
	みずほ信託銀行株式会社	2,000	0.45%	2017年 4月28日	7年	2024年 4月30日		
短期	株式会社三井住友銀行	5,000	基準金利(注2) +0.13%	2016年 12月16日	1年	2017年 11月30日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000						

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。

Appendix4. ポートフォリオ詳細

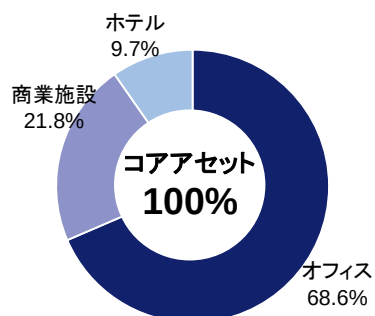
ポートフォリオマップ(2017年4月末時点)

運用資産

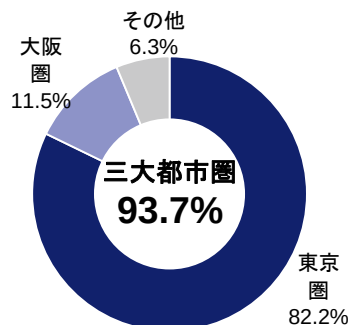
■ オフィス ■ 商業施設 ■ ホテル



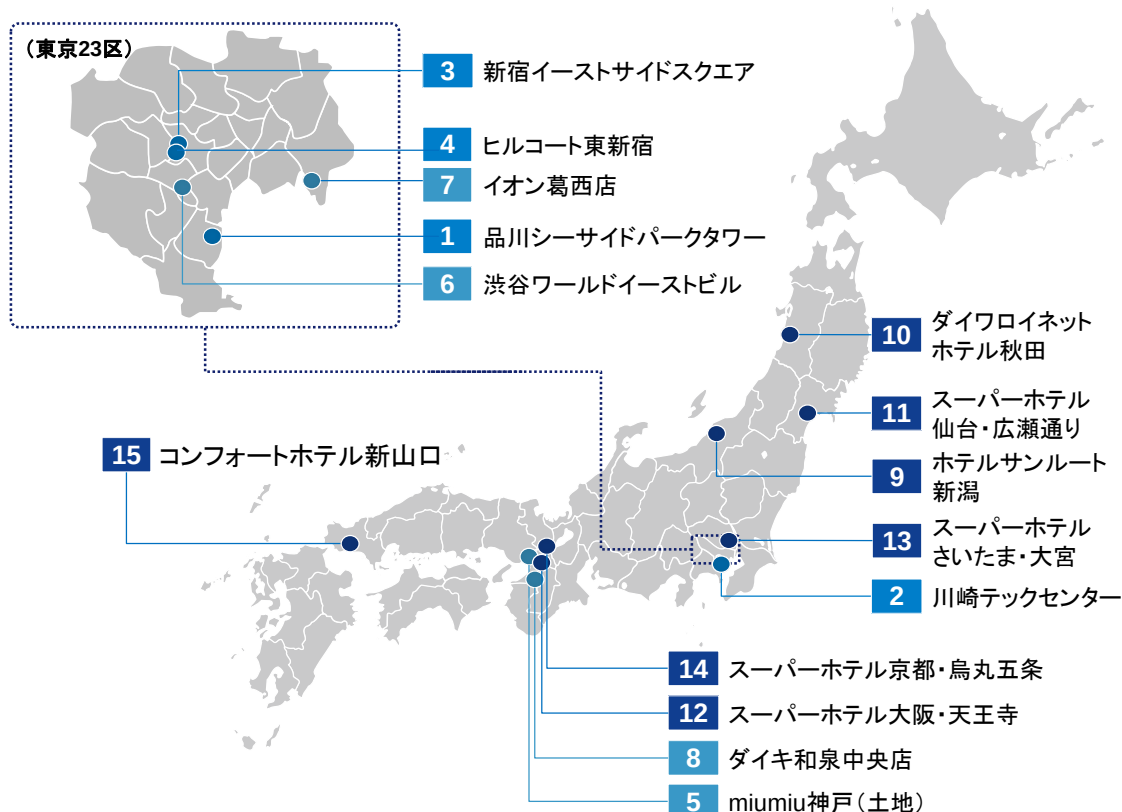
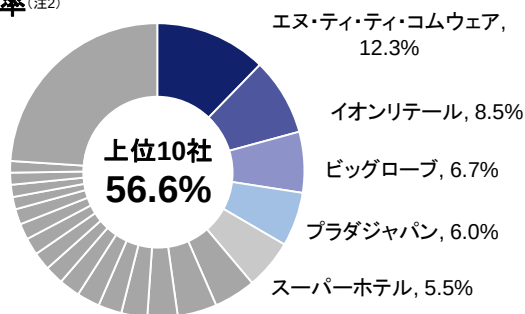
アセットタイプ別比率^(注2)



エリア別比率^(注2)



テナント別比率^(注2)



注1: 「miumiu神戸(土地)」の建物は、完成予想図であり、実際に竣工する建物と異なることがあります。

注2: 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。

運用資産（オフィス）

1 品川シーサイドパークタワー

オフィス



取得価格 **32,000** 百万円

NOI利回り **4.3** %



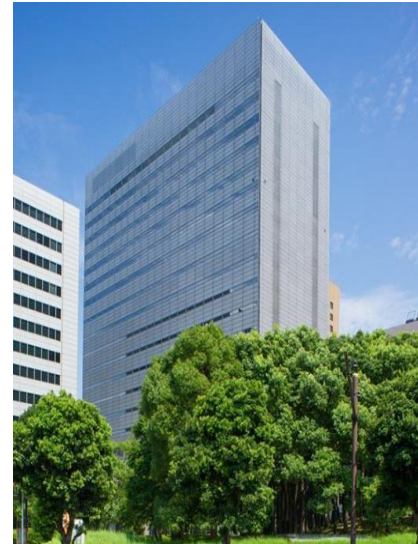
- 市街地再開発によって生まれた複合施設である品川シーサイドフォレスト内に所在する大規模オフィス
- 東京臨海高速鉄道「品川シーサイド」駅徒歩2分、京浜急行電鉄「青物横丁」駅から徒歩8分に位置する交通利便性の高い立地
- 貸室形状は無柱・整形でレイアウトの自由度が高く、設備水準の面でも競争力を有し、高いテナント訴求力を有する
- イデラ キャピタルによるバリュアップ後の取得



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)
延床面積	55,930.90㎡(全体)
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

2 川崎テックセンター

オフィス



取得価格 **23,182** 百万円

NOI利回り **4.8** %



- 「川崎」駅エリアにおける高い競争力を有する大規模オフィス
- 京浜急行電鉄「京急川崎」駅から徒歩7分、JR「川崎」駅から徒歩9分に所在する交通利便性の高い立地
- 整形で広いフロアプレート・高いビルグレード
- 延床面積1万坪を超える規模的優位性が認められることから、「川崎」駅エリアの中では高いテナント訴求力を有する



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)	93.3%(19)
建築時期	1988年2月

3 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

NOI利回り **4.2** %



- 市街地再開発によって生まれた東新宿に所在する大規模オフィス（このうち共有持分10%を信託財産とする信託の信託受益権の準共有持分50%を取得）
- 東京メトロ・都営地下鉄「東新宿」駅徒歩1分、東京メトロ・都営地下鉄「新宿三丁目」駅から徒歩6分に所在し、視認性・交通利便性の高い立地
- 貸室形状は整形、フレキシブルなレイアウトが可能なSクラスのオフィス空間を有しており、高いテナント訴求力を有する
- スポンサーである三井物産グループが運用するファンドからの取得



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%(41)
建築時期	2012年3月

4 ヒルコート東新宿

オフィス



取得価格 **3,900** 百万円

NOI利回り **4.8** %



- 再開発が進む東京メトロ・都営地下鉄「東新宿」駅から徒歩3分に所在
- 明治通りに面し、視認性が高く、エリアにおける立地水準は比較的高い
- 貸室は整形・無柱空間となっており、レイアウトの自由度が高く、優位性は高い



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%(2)
建築時期	1987年7月

5 miumiu神戸（土地）

商業施設



取得価格 **6,300** 百万円

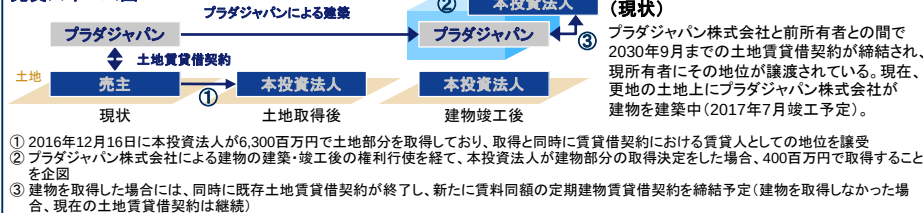
NOI利回り **5.0** %



（完成予想図）

- ラグジュアリー系ブランドショップが集積する神戸市の明石町筋に面する立地
- 希少性が高く、ハイエンドブランドショップ等にとって訴求力が高い立地と規模
- 建物建築期間中においても土地賃貸借契約により収入の安定性を確保
- 建物竣工後、本投資法人が建物部分の取得を決定した場合、建物部分を取得すると同時に土地賃貸借契約は終了し、賃料同額の新たな定期建物賃貸借契約を締結する予定

売買スキーム図



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	962.95㎡（予定）
構造	S造3階建（予定）
稼働率（テナント数）	100%（1）
建築時期	2017年7月（予定）

6 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

NOI利回り **4.7** %



- 東京メトロ・東京急行電鉄「渋谷」駅から徒歩2分、明治通りに面し、高い視認性を有する
- 「渋谷」駅周辺での大規模開発に加え近隣でも再開発事業が進行しており、面的な活性化が期待され、立地評価が高まる可能性を有する
- 2017年4月、渋谷宮下町計画として建設が進んでいた「Shibuya Cast」がオープン。



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

運用資産（商業施設）

7 イオン葛西店

商業施設



取得価格 **9,420** 百万円

NOI利回り **5.1** %



- 2013年にリニューアルを行った、イオングループ初の試みである「グランド・ジェネレーションズ・モール」のモデル店舗。長期一括賃貸借契約を締結しており、安定収益が見込まれる
- 人口集積地に立地し、十分な駐車場・駐輪場台数を確保している



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)
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	①1982年11月 ②1983年5月 ③1983年4月

8 ダイキ和泉中央店

商業施設



取得価格 **3,000** 百万円

NOI利回り **5.8** %



- 泉北高速鉄道「和泉中央」駅周辺の高い集客力、安定的な商圏人口及び幹線道路からの良好なアクセスなどから中長期で見ても、商業施設用地として安定した事業が可能
- 十分な駐車場台数、整形な建物形状を持ち、商業施設として競争力を有する物件



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（ホテル）

9 ホテルサンルート新潟

ホテル



取得価格 **2,108** 百万円

NOI利回り **5.4** %



- JR「新潟」駅から徒歩4分に立地し、利便性が高い。本物件が所在する駅前商業エリアに新潟市におけるビジネス・商業の中心がシフトしており、観光客のみならず、ビジネス客からの宿泊需要も獲得可能
- ホテルオペレーターである株式会社サンルートは、相鉄ホールディングス株式会社の子会社であり、高い信頼性・安定性を有する。サンルートホテルチェーンは、日本全国及び台湾に73のホテル（直営15ホテル、フランチャイズ等58ホテル）（2016年7月末日時点）を展開し、ホテル運営について高いノウハウを有する

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%(1)
建築時期	1992年8月

10 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

NOI利回り **6.5** %



- JR「秋田」駅を中心とする駅前商業エリア、県内随一の繁華街である川反エリア及び県庁・市役所周辺に広がる山王エリアの中間に位置し、ビジネス・レジャーの両需要が獲得可能な立地
- テナントであるダイワロイネット株式会社は、大和ハウス工業株式会社の子会社で、「ダイワロイネット」のブランド名で全国で42店舗（2016年7月末日時点）の宿泊特化型ホテルを展開しており、ホテル運営についての信頼性・安定性は総じて高い。同社との間で2026年6月までの建物賃貸借契約を締結しており、安定収益が見込まれる

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

11 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

NOI利回り **6.2** %



- 市営地下鉄「広瀬通」駅から徒歩1分、仙台の中心商業地の一番町や繁華街の国分町、中心オフィス街の東二番丁通り、官庁街の勾当台公園北側一帯エリア等のほぼ中心に位置しており、ビジネスホテルとしての優位性が高い立地
- 日本全国で114店舗、海外3店舗（2016年7月末日時点）のビジネスホテルを運営する国内大手ビジネスホテルチェーンの1つである株式会社スーパーホテルとの間で2027年4月までの定期建物賃貸借契約を締結しており、安定収益が見込まれる

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

12 スーパーホテル大阪・天王寺

ホテル



取得価格 **1,260** 百万円

NOI利回り **5.5** %



- 市営地下鉄「天王寺」駅から徒歩6分、JR「天王寺」駅から徒歩8分と利便性に優れた立地。天王寺・阿倍野エリアは、中規模オフィス街、繁華街が多くある一方、「あべのハルカス」や「あべのキューズタウン」に代表される再開発が進んでおり、発展が目覚ましいエリア
- 株式会社スーパーホテルとの間で2024年2月までの定期建物賃貸借契約を締結しており、安定収益が見込まれる

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

13 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

NOI利回り **6.3** %



- JR「大宮」駅から徒歩9分の立地。周辺には「大宮ソニックシティ」、「JACK大宮」などのホール・劇場施設、デパートや家電量販店などが立ち並ぶ地域。また、「さいたまスーパーアリーナ」などがある「さいたま新都心」から車で10分程度。ビジネス需要の宿泊者のほか、会議、学会、コンサートなどのイベントの参加者、近隣の商業施設に出店する関係者からの需要が見込まれる立地
- 株式会社スーパーホテルとの間で2026年10月までの定期建物賃貸借契約を締結しており、安定収益が見込まれる

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

14 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

NOI利回り **5.5** %



- 市営地下鉄「五条」駅から徒歩1分の好立地。四条烏丸交差点を中心とするビジネス街、四条烏丸・五条烏丸エリアは、西日本を代表する金融街の1つで、銀行や証券会社が多く所在。京都の金融・ビジネスの中心地であり、大手企業の本社や支社など多くの事業所が集積し、ビジネスマンにとって利便性の高い立地
- 株式会社スーパーホテルとの間で2024年2月までの定期建物賃貸借契約を締結しており、安定収益が見込まれる

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

15 コンフォートホテル新山口

ホテル



取得価格 **902** 百万円

NOI利回り **5.6** %



- JR「新山口」駅から徒歩2分の立地で、県内各方面への出張の起点となり、地理的利便性が高いことにより、安定した宿泊需要が見込まれる。同エリアは大手ホテルチェーンによる出店が少ないうえ、外資系ホテルチェーンによる唯一の出店であり、競合が少ない
- テナントである株式会社グリーンズは、世界30カ国、6,100軒以上のホテル数を誇る米国チョイスホテルズインターナショナル社のホテルブランド「コンフォートホテル」をフランチャイズによって日本国内で50店舗（2016年7月末日時点）を展開
- 同社との間で2027年8月までの定期建物賃貸借契約を締結しており、安定収益が見込まれる

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
稼働率(テナント数)	100%(1)
建築時期	2007年8月

金額は百万円も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。実際の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、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。