



# 第3期決算・中期経営計画の進捗

投資法人みらい

2017年12月

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>



## 1. 1口当たり分配金（DPU）水準の着実な成長

	第3期 (17/10)	第4期 (18/04)	第5期 (18/10)	年間予想DPU (注1)
第2期 決算発表時 (6月14日)	予想 5,100円	予想 5,100円	未公表	10,200円
第3期 決算発表時 (12月11日)	実績 5,175円	予想 (注2) 5,600円	予想 (注2) 5,600円	11,200円
	実績 +75円	予想 +500円	DPU水準維持	巡航DPU +10%

## 2. ポートフォリオの持続的発展

- 引き続き安定した稼働実績（期末稼働率99.4%）
- 物件入替によるポートフォリオ集中リスクの軽減
- グロースアセット取得による収益性向上

## 3. 財務基盤の更なる強化

- 短期借入金リファイナンス、コミライン20億円設定
- 長期化・固定化の推進（長期・固定比率100% (注3)）
- NAV (注4) 成長（第3期末193,114円/前期比+8,013円）

注1：2期分の予想DPUの合計です。

注2：本予想は一定条件の下に算出した2017年12月11日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

注3：品川シーサイドパークタワー（準共有持分36.6%）の譲渡代金により短期借入金100億円を返済した後の数値です。

注4：NAV（Net Asset Value）＝純資産+含み益。本資料において以下同じです。




<b>Section1. 第3期の運用トピックス</b>	・・・P	4
1. ポートフォリオ入替によるリスク分散の深化	・・・P	5
2. 収益性の向上を狙うグロースアセットの取得	・・・P	9
3. ESG対応・物件価値の向上に向けた取組み	・・・P	12
4. 外部成長・パイプラインの状況	・・・P	13
5. テナント契約・リーシング実績	・・・P	15
6. 資金調達・IR活動の状況	・・・P	17
7. 中期経営計画の進捗	・・・P	19
<b>Section2. 第3期決算・業績予想</b>	・・・P	23
1. 決算サマリー	・・・P	24
2. 稼働率・リーシング状況	・・・P	27
<b>Appendix 1. 基本情報</b>	・・・P	31
<b>Appendix 2. 不動産賃貸マーケット情報</b>	・・・P	41
<b>Appendix 3. 決算詳細</b>	・・・P	45
<b>Appendix 4. ポートフォリオ概要</b>	・・・P	53

## Section1. 第3期の運用トピックス

---

# ポートフォリオ入替によるリスク分散の深化

最大物件の持分売却を伴う物件入替（いずれもオフィス）により物件分散・テナント分散を推進

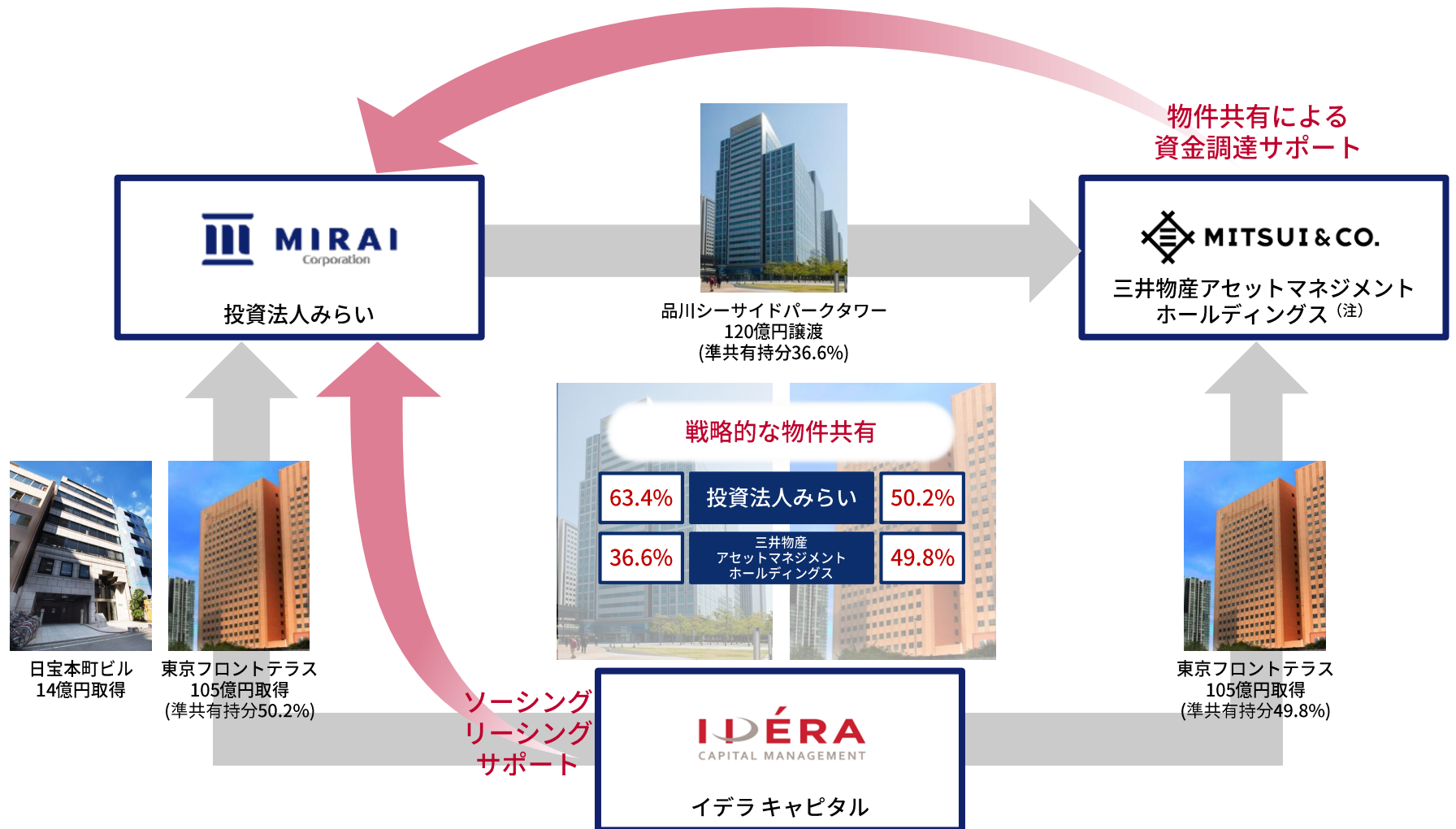
	譲渡	取得			
					
物件名	品川シーサイドパークタワー (準共有持分36.6% (注1))	東京フロントテラス (準共有持分50.2% (注2))	日宝本町ビル	2物件 合計/平均	
所在地	東京都品川区	東京都品川区	大阪府大阪市		
譲渡 / 取得予定日	2018年2月末日又は 別途合意する日	2017年10月26日	2018年2月末日までの 別途合意する日		
譲渡 / 取得予定価格	12,004百万円	10,592百万円	1,465百万円		12,057百万円
鑑定評価額	11,895百万円	10,793百万円	1,530百万円		12,323百万円
鑑定NOI利回り	4.3%	4.1%	5.4%		4.2%
償却後NOI利回り	3.5%	3.7%	4.8%		3.8%

注1：本投資法人は、三井物産グループと投資一任契約を締結している合同会社SS2との間で信託受益権の準共有持分36.6%の譲渡契約を締結していますが、三井物産グループが組成を検討している私募REITの組成後は、当該私募REITが買主たる地位を承継する予定です。

注2：本投資法人が信託受益権の準共有持分50.2%を、JA三井リース建物株式会社（以下「共同取得者」といいます。）が準共有持分49.8%を取得しています。共同取得者は、三井物産グループが組成を検討している私募REITの組成後、共同取得者が取得した準共有持分49.8%を当該私募REITに譲渡する予定です。

# ポートフォリオ入替によるリスク分散の深化

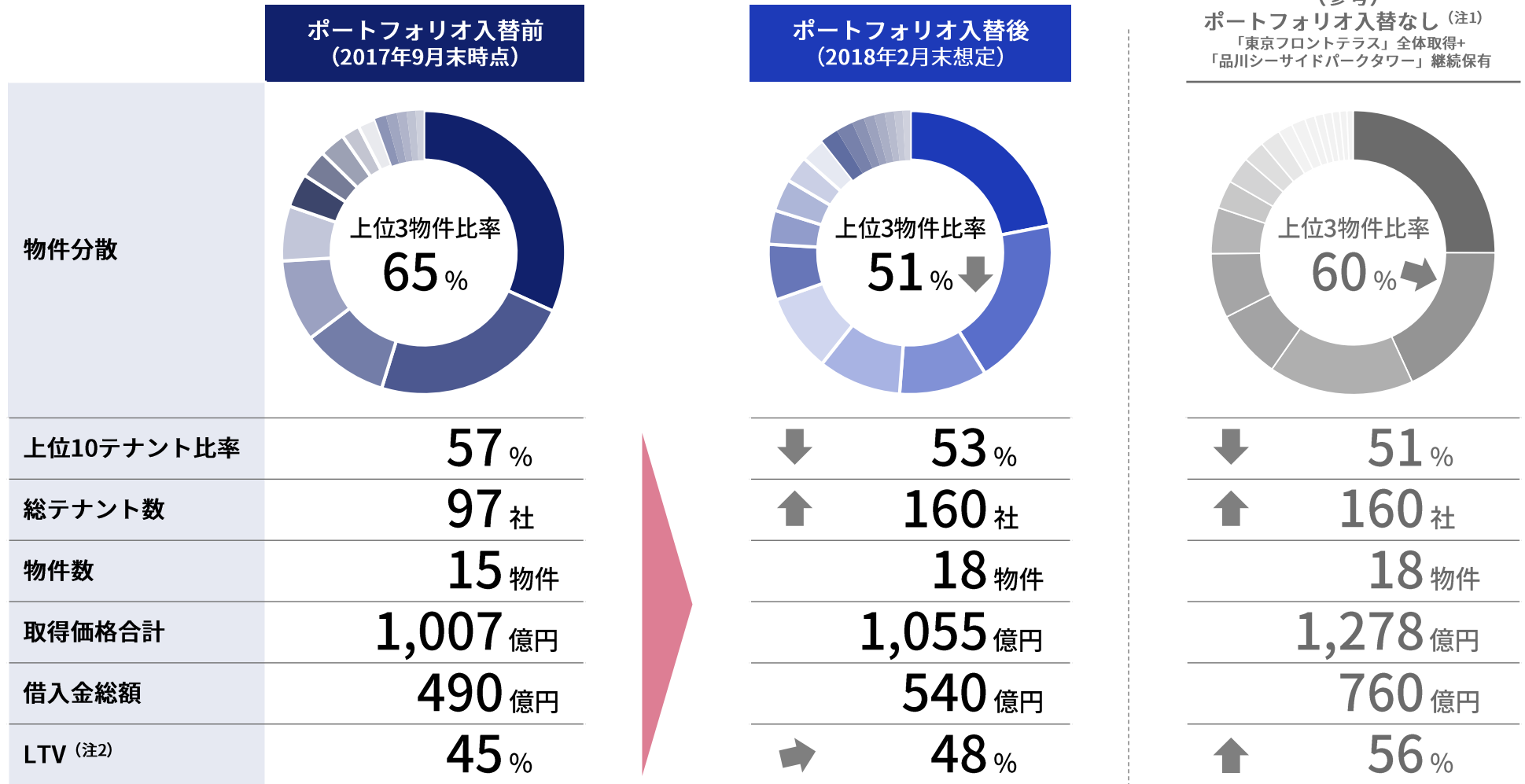
両スポンサーとの協働による投資アロケーション最適化



注：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傘下の私募ファンド及び私募REIT並びに三井物産のグループ会社を含みます。

# ポートフォリオ入替によるリスク分散の深化

規模拡大が難しい経営環境の下、部分入替・持分共有を用いたリスク分散を実行



注1: 270億円の借入金により「日日本町ビル」、「奈良平城プラザ(仮称)」及び「MIUMIU神戸(建物)」に加えて「東京フロントテラス」の物件全体(100%)を211億円で取得し、「品川シーサイドパークタワー」の物件全体を継続保有する場合。  
 注2: LTV=有利子負債総額÷総資産。本資料において以下同じです。



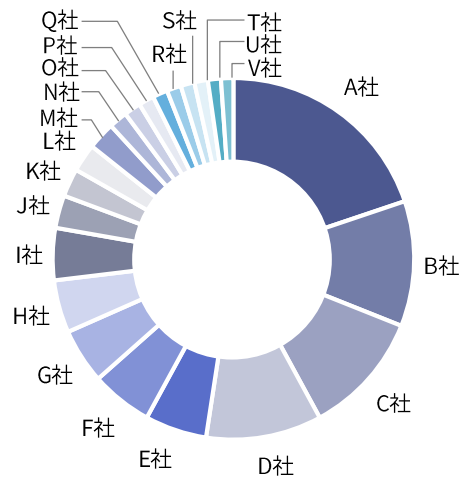
# 東京フロントテラスのテナント構成

2015年後半以降にリーシングを開始し、稼働率96.5%・平均賃料17,100円のテナント構成を実現

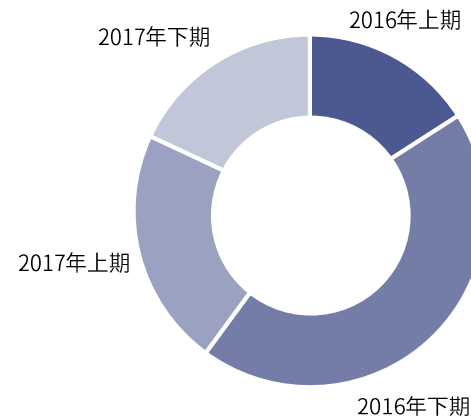
## スタッキングリスト



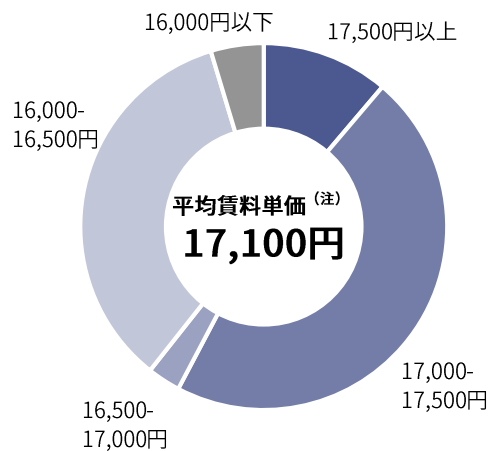
## テナント分散 (賃料ベース)



## テナント入居時期 (賃料ベース)



## 賃料単価 (賃料ベース/月坪)



## 相場比較

区	推定成約賃料
千代田区	40,499円
渋谷区	25,182円
港区	28,851円
新宿区	29,599円
中央区	24,554円
品川区	20,286円



出典：ビルディング企画 2017年6月データ

注：10円以下を四捨五入して記載しています。

リスクをコントロールしながらアップサイドの可能性を追求するグロースアセットへの投資を開始

## 奈良平城プラザ（仮称）



## 再生型商業施設の取組意義とメリット

### 割安度

- 割安価格での取得により、賃料の競争力が高い
- 相対的に高い利回りとアップサイドが期待できる

### 自由度

- 全面改装を行うため、レイアウトの自由度が高い
- 系列に囚われない柔軟なテナントミックス実現

### 認知度

- 一定の既存顧客基盤を引き継ぐことが可能
- 開業当初から高い施設認知度を有する

## 収益シナリオ（注1）

収益シナリオ	最低保証賃料	業績予想	アップサイド
賃料収入	8.4億円	9.7億円	10.8億円
NOI	3.0億円	4.4億円	5.4億円
NOI利回り	6.0%	8.7%	10.8%
DPU インパクト	5,350円 +250円	5,600円 +500円	5,750円 +650円

コアDPU（注2）：5,100円/期

注1：一定条件の下に算出した2017年12月11日時点の参考情報であり、実際の分配金支払額・今後公表する業績予想とは必ずしも一致せず、今後の業績・分配金水準を予想又は保証するものではありません。

注2：奈良平城プラザ（仮称）を除くコアアセットのみを保有したと仮定して算出した2017年12月11日時点の参考情報です。

# 奈良平城プラザ（仮称）のテナントレイアウト

日常と非日常を組み合わせた意欲的な「観光型複合商業施設」

## 1階 食料品・医薬品・フードコート



## 2階 ファッション・雑貨



## 3階 キッズ・ファミリー・保育園



- ライフスタイル
- アミューズメント
- ファッション
- サービス
- レストラン
- 出店交渉

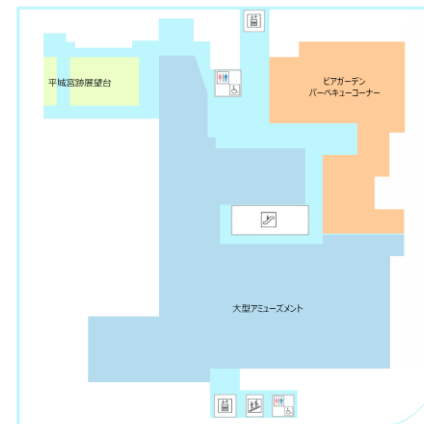
## 4階 侍・忍者 金魚ミュージアム 縁日



## 5階 アミューズメント・美術館



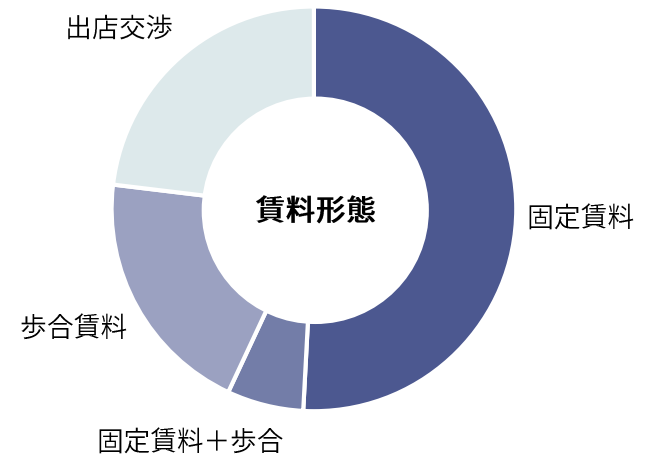
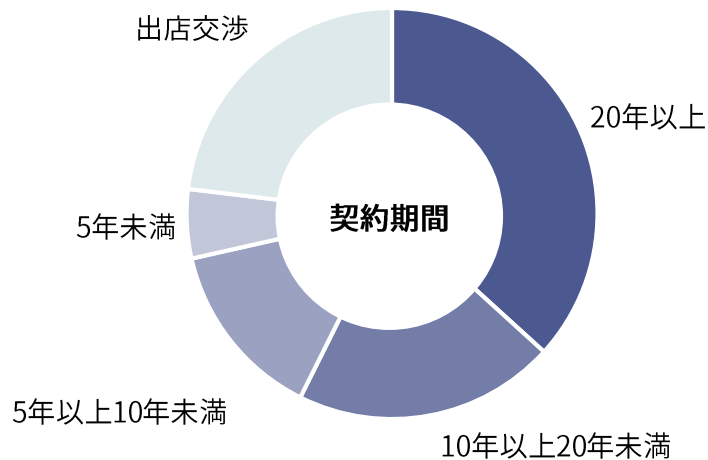
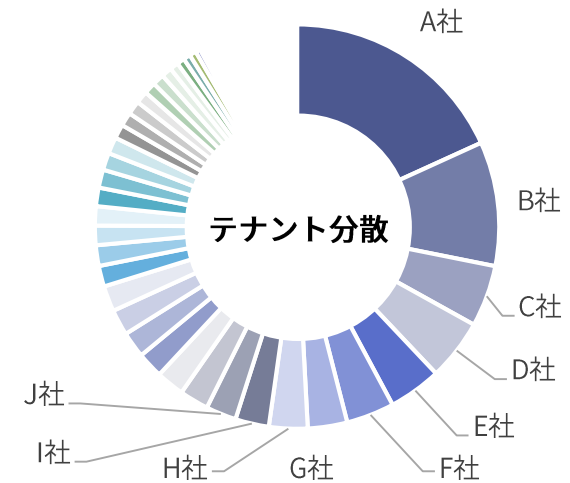
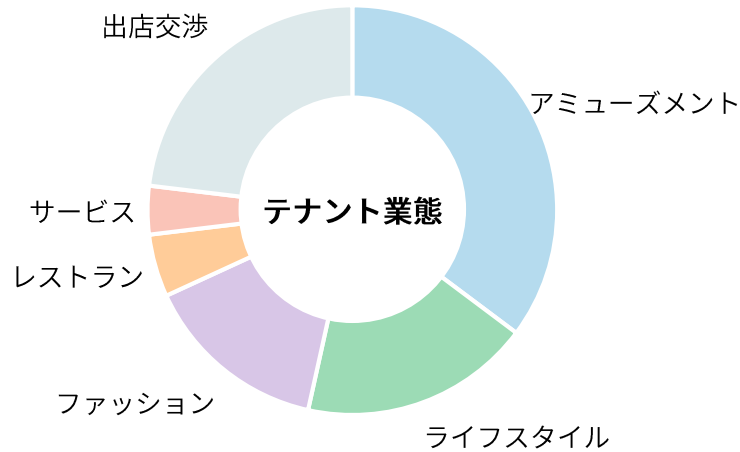
## 屋上 アミューズメント・屋上ビアガーデン



注：2017年12月11日現在における賃貸借（予約）契約の締結状況、出店申込書の受領状況を踏まえて資産運用会社が作成したものであり、実際のレイアウトとは異なる可能性があります。

# 奈良平城プラザ（仮称）のテナント構成

全体の2/3を地域密着型、1/3をアミューズメント・観光型のテナント構成  
契約期間は10年以上の長期、賃料形態は固定賃料が過半を占める



注：2017年12月11日現在における賃貸借（予約）契約の締結状況、出店申込書の受領状況を踏まえて資産運用会社が作成した賃貸面積ベースの分散状況であり、実際のテナント構成とは異なる可能性があります。

# ESG対応・物件価値の向上に向けた取り組み

ESGに配慮した再生案件投資・グリーンビルディング対応、コンバージョンやLED化工事を推進

## 環境・省エネ対策によるグリーンビルディング対応

- 外部機関からの認証取得や省エネ補助金の活用を推進



省エネルギー投資促進に向けた  
支援補助金交付決定  
(渋谷ワールドイーストビル)

- ✓ 省エネルギー効果が高く、費用対効果が優れていると認められる設備・技術の導入に対する支援制度
- ✓ 渋谷ワールドイーストビルの空調工事に対して交付が決定



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。

## 川崎テックセンター コンバージョン

- データセンター区画を事務所区画へとコンバージョン
- テナント候補が増加し、稼働率が向上 (93.3%→100.0%)



## 品川シーサイドパークタワー 共用部LED化工事

- コスト負担の軽減だけでなく、環境への配慮に繋がる施策として保有物件のLED化工事を推進



エントランス



エレベーターホール

ポートフォリオのクオリティ維持に留意し、オフィス物件入替やグロースアセットへの投資を実現

## 外部成長方針（第2期決算発表時・再掲）

### 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對する投資を継続**
- 三大都市圏は、新規開発案件が増加傾向の為、周辺競争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**

## 第3期における進捗と今後の対応



- 品川の持分売却及び天王洲（東京フロントテラス）の持分取得により湾岸エリア比率を制御
- 需給ギャップにより賃料上昇が見込める大阪の中規模オフィス取得
- 今後も中規模オフィスに着目
- **クオリティ維持に配慮、追加入替も検討**



- エンドテナントの入居状況を慎重に判断した上で、奈良平城プラザ（仮称）の取得を実行
- **割安な価格で取得しており、相対的に高い利回り**と**アップサイド**が期待できる
- 当面の間、再生案件は奈良開業に注力し、**ポートフォリオ規模拡大**に応じて追加検討



- 優先交渉権を保有しているバルク案件の取得に向けて、**デューデリジェンス・交渉を推進**
- 底堅い需要が期待されるバジェット案件の取得に注力し、変動要因が大きいフルサービス・リゾート型ホテルは当面見送り

※写真はイメージです。

## 優先交渉権 保有物件リスト (注)

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
物件写真		
アセットタイプ	オフィス	オフィス
所在地	東京都新宿区	愛知県名古屋市
建築時期	2012年3月	1993年2月
延床面積	167,031.19㎡ (100%相当)	15,673.01㎡

物件名称	六甲アイランドDC (仮)	ホテルバルク案件
物件写真		 <p>※写真はイメージです。</p>
アセットタイプ	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	兵庫県神戸市東灘区	-
建築時期	2016年5月	-
延床面積	14,381.16㎡	-

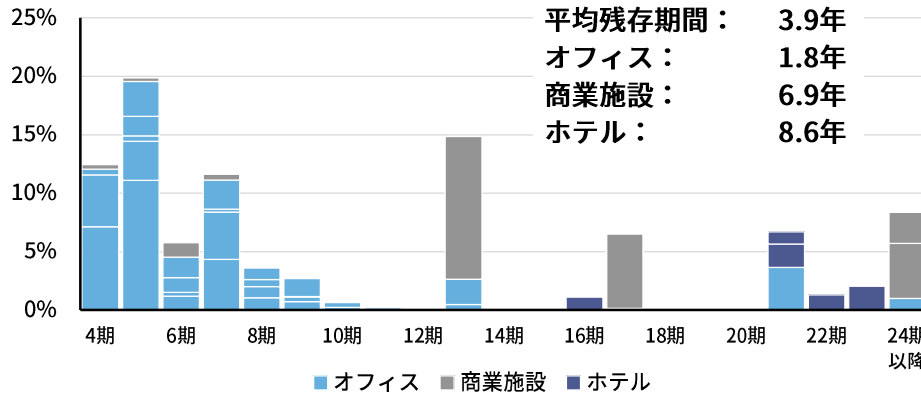
## 物件ソーシングの状況

	首都圏	左記以外
オフィス	総案件数：181物件 価格規模：5億円-270億円 利回り： 3%-4%	総案件数：63物件 価格規模：7億円-100億円 利回り： 4%-5%前半
商業施設	総案件数：42物件 価格規模：8億円-500億円 利回り： 3%-4%中盤	総案件数：68物件 価格規模：5億円-255億円 利回り： 4%-6%
ホテル	総案件数：50物件 価格規模：5億円-130億円 利回り： 3%中盤-4%前半	総案件数：141物件 価格規模：5億円-347億円 利回り： 4%-5%中盤
その他	総案件数：343物件 価格規模：5億円-250億円 利回り： 3%-5%	総案件数：252物件 価格規模：5億円-210億円 利回り： 4%中盤-8%

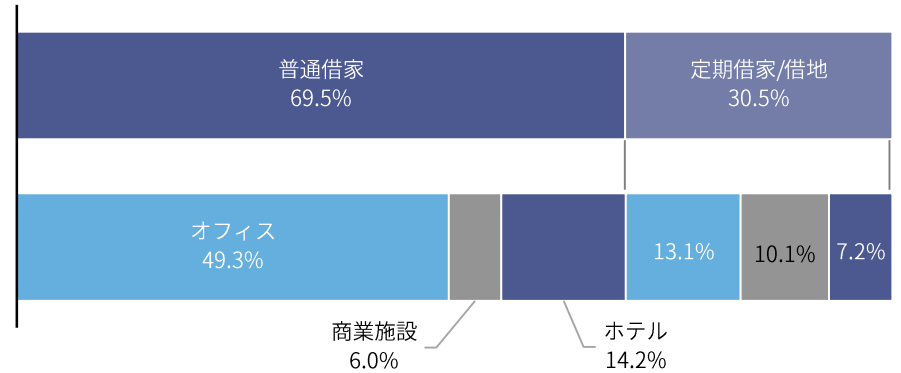
# テナント分散の状況（2017年10月末時点）

大規模オフィスは短期の普通借家契約が中心だが、コアテナントによる増床等により安定的に推移

賃貸借契約期限の分散状況（賃料ベース）

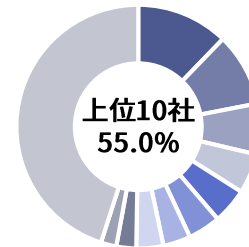


賃貸借契約形態の比率（賃料ベース）

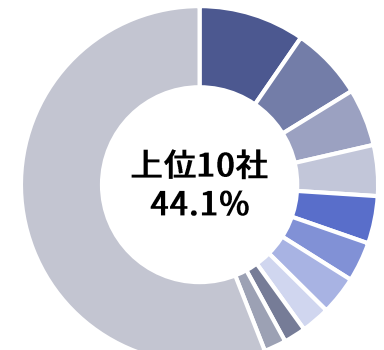


上位10テナント（賃料ベース）

テナント名	入居物件	比率
1. 合同会社奈良平城プラザ (注1)	奈良平城プラザ(仮称)	12.2%
2. エヌ・ティ・ティ・コムウェア	品川シーサイドパークタワー	9.7%
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	6.7%
4. ビッグローブ	品川シーサイドパークタワー	5.3%
5. プラダジャパン	MIUMIU神戸	4.7%
6. スーパーホテル	スーパーホテル4物件 (仙台、大阪、さいたま、京都)	4.3%
7. メルセデス・ベンツ日本	品川シーサイドパークタワー	3.7%
8. 非開示	川崎テックセンター	3.6%
9. DCMダイキ	ダイキ和泉中央店	2.6%
10. 非開示	新宿イーストサイドスクエア/ヒルコート東新宿	2.1%
合計		55.0%



奈良平城プラザ（仮称）  
 想定エンドテナント契約  
 に基づく分散状況（注2）



注1：「奈良平城プラザ（仮称）」のパ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2：2017年12月13日現在における賃貸借（予約）契約の締結状況、出店申込書の受領状況を踏まえて資産運用会社が想定したエンドテナントとの契約に基づき試算したものであり、実際の数値とは異なる可能性があります。



大規模オフィスの着実な空室消化に加えて、ホテルサンルート新潟（地下店舗）のテナント確保

## 川崎テックセンター

- 前期末時点の状況/課題
  - IPO後にデータセンター区画のテナントが退去（稼働率93.3%）。
- リーシング活動
  - テナント満足度の向上に繋がるバリューアップ工事の実施。
  - テナント候補を広げるためデータセンターから事務所へのコンバージョンを実施。
  - VRで入居区画の内見が可能となり、機会損失を軽減。
- 結果
  - 既存テナントの増床や割安な賃料でまとまったスペースを求める新規テナントのニーズを捉え、順調に空室を消化。



<エントランス照明LED化>



<VRの活用>



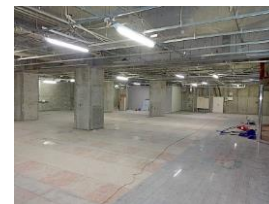
93.3% (2017年4月末時点) → 100.0% (2017年11月～)

## ホテルサンルート新潟

- 前期末時点の状況/課題
  - 2017年6月から現テナントとの契約を長期化（10年）。
  - 再契約時に地下店舗を賃貸対象から除外（稼働率94.6%）。
- リーシング活動
  - テナント候補を広げるため地下店舗のスケルトン（貸室化）工事を実施。
  - オペレーターと協議し、ホテルとの相乗効果が見込める業態にアプローチ。
- 結果
  - 全国展開している居酒屋チェーンと長期契約を締結（契約期限：2027年6月）。



<地下店舗スケルトン工事>



94.6% (2017年6月末時点) → 100.0% (2018年1月～)

メインバンクの継続的なサポートにより引き続き好条件での負債調達を実施  
 コミットメントラインの新設、新規レンダーの参加、長期固定化の推進により財務基盤をさらに強化

■ 2017年10月：物件取得資金とリファイナンス資金に充当する新規借入200億円を実行

① 物件取得100億円（品川一部譲渡資金で返済予定）

分類	借入先	金額	利率(注)	期間
短期	三井住友銀行	100億円	0.17%	0.5年

② 物件取得50億円

分類	借入先	金額	利率(注)	期間
長期	三井住友信託銀行/新生銀行	30億円	0.54%	7.8年
	<b>NEW</b> 南都銀行	10億円	0.54%	7.8年
	りそな銀行	10億円	0.71%	9.8年

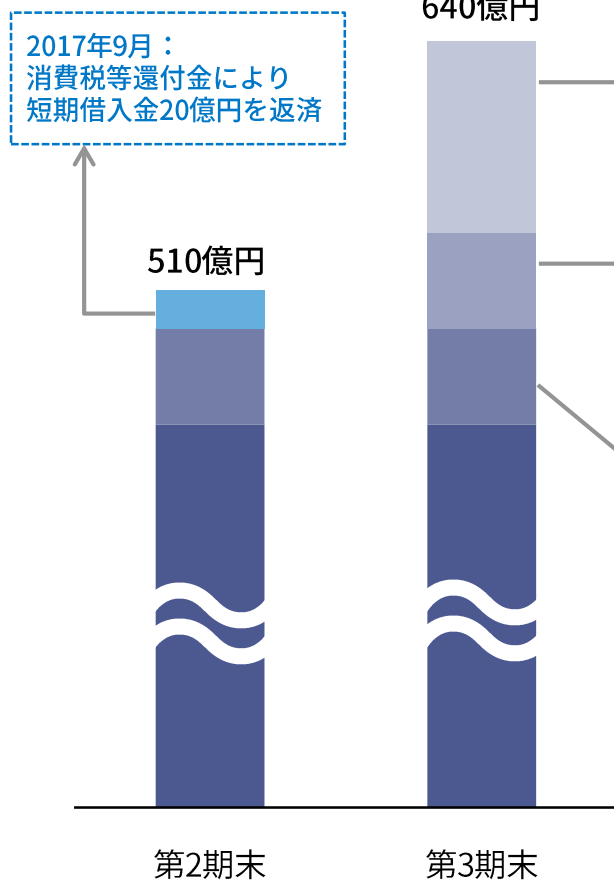
③ リファイナンス50億円

分類	借入先	金額	利率(注)	期間
長期	三井住友銀行/福岡銀行	50億円	0.73%	10年

<b>長期借入金合計</b>		<b>100億円</b>	<b>0.65%</b>	<b>9.1年</b>
----------------	--	--------------	--------------	-------------

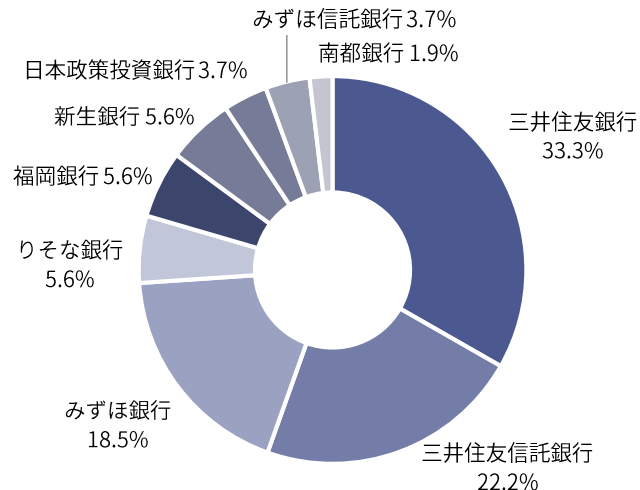
■ 2017年9月：機動的な調達手段を確保するためコミットメントライン20億円を新設

契約先	借入極度額	契約期間	借入期間
みずほ銀行	20億円	1年	最長6か月

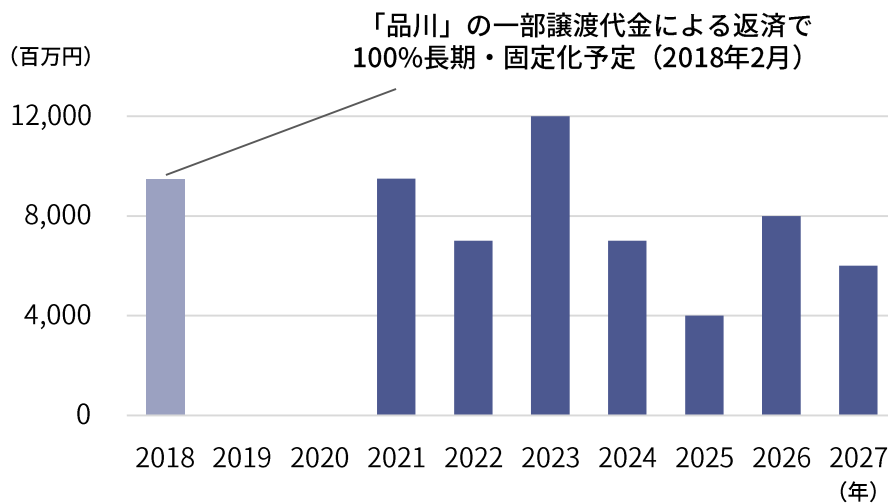


注：利率は2017年10月末時点の数値を記載しています。なお、長期借入金は変動金利での借入ですが、金利スワップ契約の締結により固定化された実質的な金利を記載しています。

## 金融機関別借入比率（返済予定の短期借入金を除く）

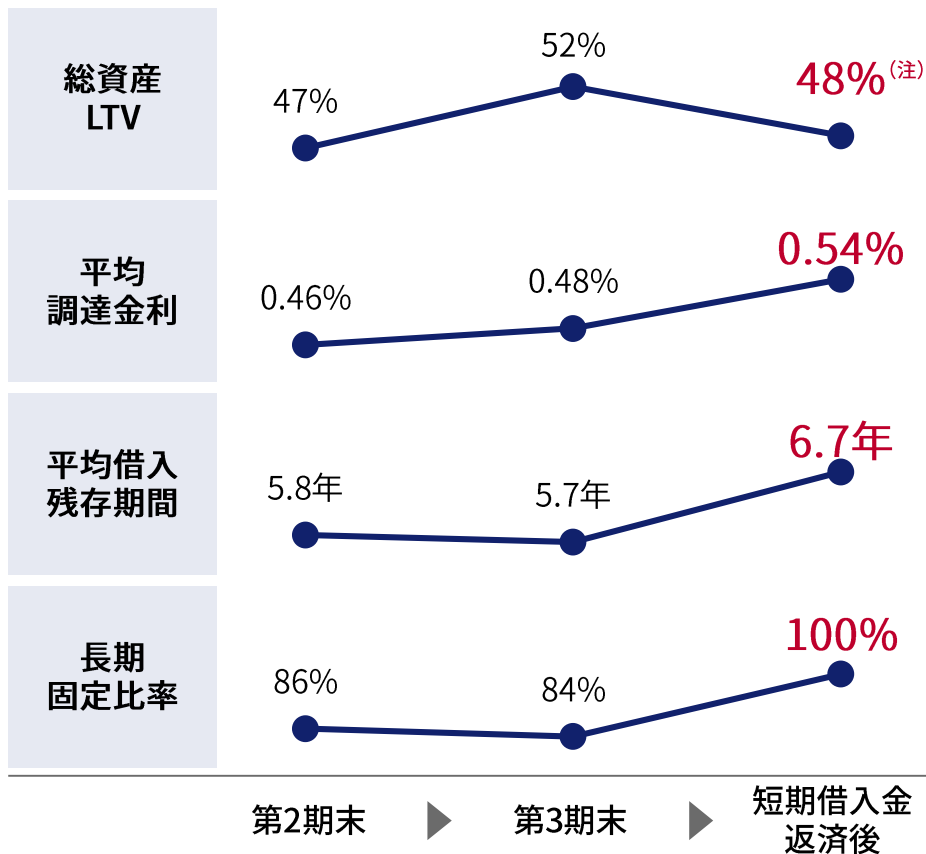


## 有利子負債の返済期限分散状況



注：総資産は2018年4月期の想定値です。

## 財務ハイライトの推移



株式会社日本格付研究所 (JCR)

長期発行体格付 **A+** (安定的)

※2018年1月に年次レビュー結果を公表予定

	第3期（2017年10月期）実績	今後の予定
機関投資家向け	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 国内個別IR（合計60件）</li> <li>■ 海外個別IR（シンガポール、台湾、欧州、北米、韓国）</li> <li>■ Citi Asia Property Conference（香港）</li> <li>■ Mizuho Global REIT/ Real Estate Conference（NY）</li> <li>■ 証券会社セールス向け説明会（3社）（17年7月～9月）</li> <li>■ プロパティツアー（品川、川崎、葛西、天王洲）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 国内個別IR</li> <li>■ 海外個別IR（シンガポール、香港、台湾、欧州、北米）</li> <li>■ Citi Global Property CEO Conference（フロリダ）</li> <li>■ Nomura Global Real Estate Forum</li> <li>■ プロパティツアー（奈良）</li> </ul>
個人投資家向け	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ダイワJ-REITフェスタ（17年7月）</li> <li>■ 投資主総会/運用報告会（17年7月）</li> <li>■ 運用報告会（大阪）（17年7月）</li> <li>■ 日経・IR投資フェア（17年8月）</li> <li>■ J-REITフェア（17年10月）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日興Jリートフェア（18年1月）</li> <li>■ J-REITファン（18年2月）</li> <li>■ 運用報告会（横浜、東京、大阪、奈良、名古屋、福岡）</li> </ul>

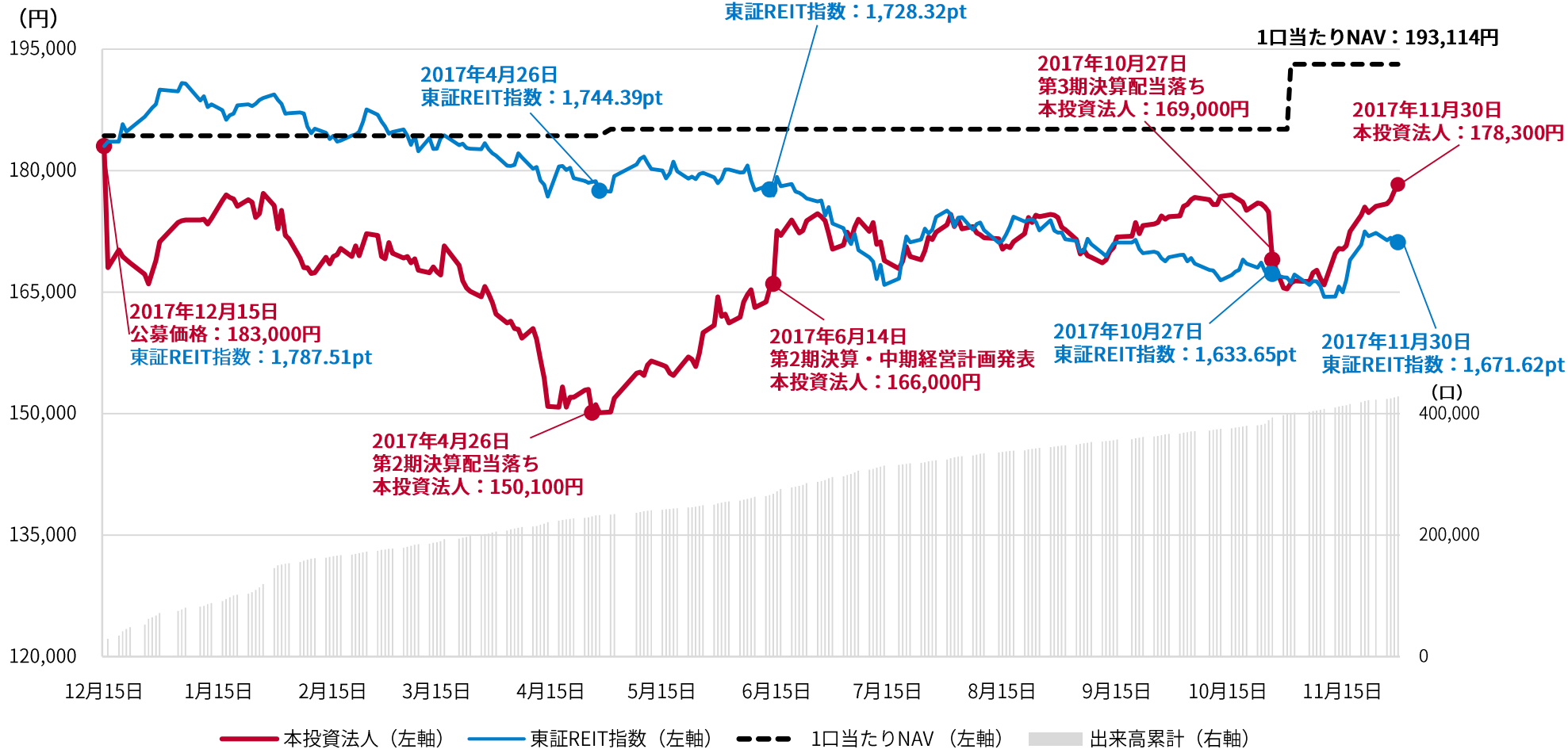
## ネット動画配信（YouTube）

## 個人投資家向けIRイベントへの出展



1口当たりNAVの回復を当面の目標に、安定的なトラックレコードの積み上げを行う

## 投資口価格の推移



注：2017年11月30日時点。東証REIT指数は本投資法人の公募価格183,000円をベースに相対値を算出したものです。

## DPUの持続的成長と投資主価値の回復・向上

第3期 (17/10)

中期経営計画 (3年)

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  
ポートフォリオ入替効果  
**+600円**

中期経営計画  
ターゲット (注)  
**5,700円以上**

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**

### 収益性

償却後利回り

**4.0% 以上**  
(目標)

### リスク分散

上位3物件比率

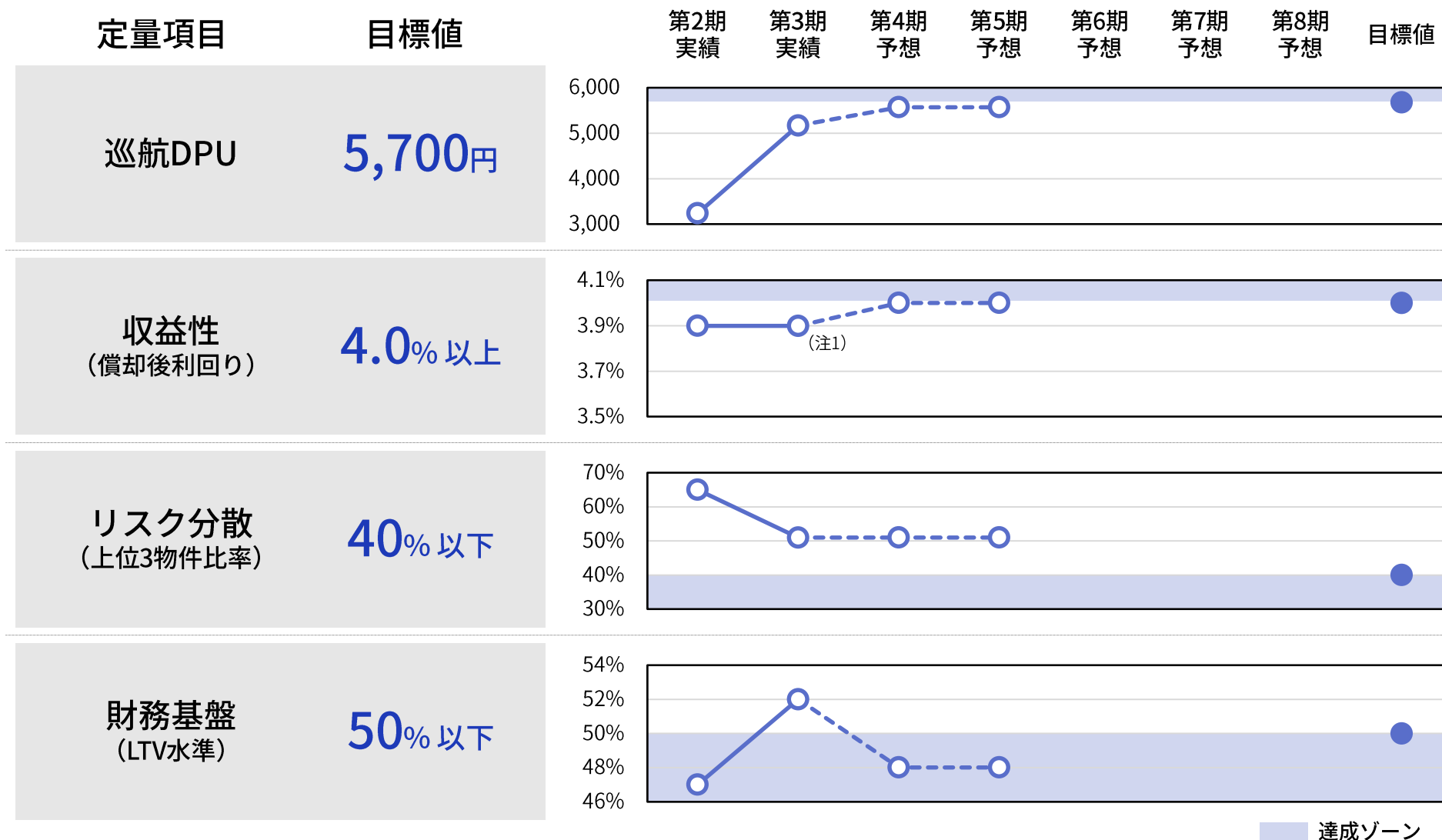
**40% 以下**  
(目標)

### 財務基盤

LTV水準

**50% 以下**  
(目標)

LTVを50%以下に維持、リスク分散を大幅に改善しながらDPU目標に接近



注1：第3期中に取得した物件の運用日数を調整して算出した実質的な利回りを記載しています。当該調整を行わずに算出した数値は3.4%です。

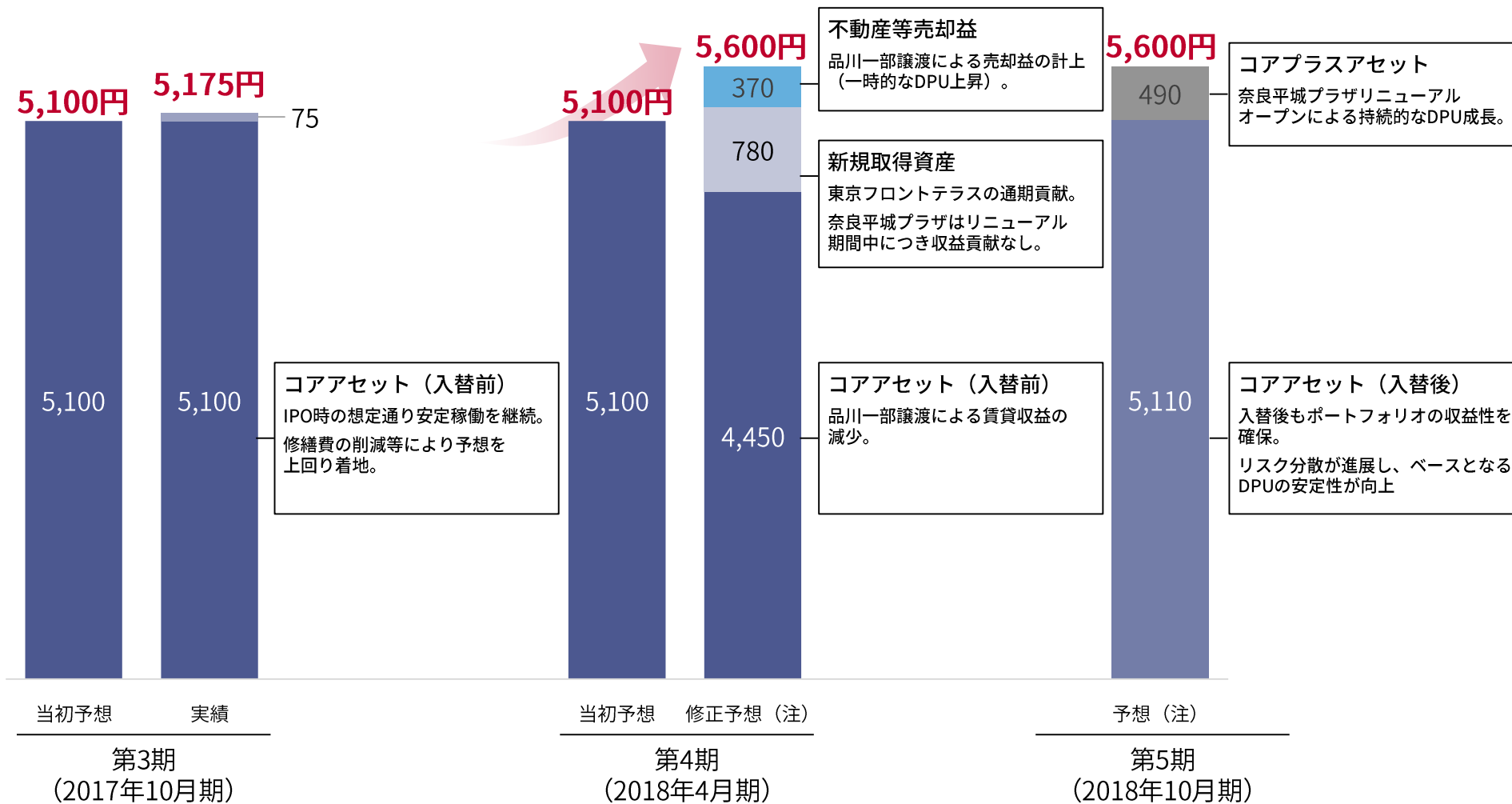
注2：本予想は一定条件の下に算出した2017年12月11日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## Section2. 第3期決算・業績予想

---



ポートフォリオ入替、グロースアセット取得等の施策により巡航予想DPUは10%上昇



注：本予想は一定条件の下に算出した2017年12月11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。

		予想 (A) (2017年6月14日発表)	実績 (B)	差異 (B) - (A)
営業収益	百万円	3,397	3,375	△21
賃貸事業収入	百万円	2,681	2,677	△3
オフィス	百万円	1,808	1,801	△7
商業施設	百万円	552	556	3
ホテル	百万円	319	319	—
その他収入	百万円	715	697	△17
賃貸事業費用	百万円	1,035	980	△55
NOI	百万円	2,361	2,395	33
減価償却費	百万円	356	362	5
一般管理費	百万円	363	370	7
営業外費用	百万円	142	146	3
当期純利益	百万円	1,498	1,520	21
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>円</b>	<b>5,100</b>	<b>5,175</b>	<b>75</b>
資本的支出	百万円	256	157	△99
NCF	百万円	2,104	2,237	133
1口当たりFFO	円	6,312	6,408	96
ペイアウトレシオ	%	80.8	80.8	—
物件数		15	17	2
期末稼働率	%	99.1	99.4	0.3
期末算定価額	百万円	—	120,442	—
含み益率	%	—	2.9	—
有利子負債総額	百万円	49,500	64,000	14,500
LTV	%	46.0	52.0	6.0
発行済投資口数	口	293,750	293,750	—
BPS	円	—	181,424	—
1口当たりNAV	円	—	193,114	—

## 決算実績のポイント

- 運用期間は当期から巡航化（決算期間：6か月）
- 2017年10月に取得した物件の影響は軽微
- 1口当たり分配金は予想比+1.5%（+75円）
- LTVの一時的な上昇

## 差異の主な内訳

### NOI (Net Operating Income)

品川シーサイドパークタワー	15百万円
川崎テックセンター	△37百万円
新規取得物件 (東京フロントテラス/奈良平城プラザ)	2百万円
その他（修繕費の減少等）	53百万円

### 減価償却費

新規取得物件	+7百万円
--------	-------

### 営業外費用

支払利息、融資関連費（新規借入）	+4百万円
------------------	-------

# 業績予想（第4期/第5期）

		第3期 (17/10) 実績 (A)	第4期 (18/04) 予想 (注) (B)	差異 (B) - (A)	第5期 (18/10) 予想 (注) (C)	差異 (C) - (B)
営業収益	百万円	3,375	3,759	384	3,760	1
賃料事業収入	百万円	2,677	2,933	260	3,089	124
オフィス	百万円	1,801	1,932	131	1,751	△181
商業施設	百万円	556	682	126	1,018	336
ホテル	百万円	319	317	△1	319	1
その他収入	百万円	697	702	5	670	△32
不動産等売却益	百万円	—	123	123	—	—
賃貸事業費用	百万円	980	1,100	120	1,161	61
NOI	百万円	2,395	2,536	140	2,599	63
減価償却費	百万円	362	400	38	400	△0
一般管理費	百万円	370	415	44	372	△42
営業外費用	百万円	146	197	51	180	△17
当期純利益	百万円	1,520	1,645	125	1,644	△0
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>円</b>	<b>5,175</b>	<b>5,600</b>	<b>425</b>	<b>5,600</b>	<b>—</b>
資本的支出	百万円	157	1,411	1,254	364	△1,046
NCF	百万円	2,237	1,124	△1,113	2,234	1,110
1口当たりFFO	円	6,408	6,963	555	6,962	△1
ペイアウトレシオ	%	80.8	80.4	△0.3	80.4	—
物件数		17	18	1	18	—
期末稼働率	%	99.4	99.3	△0.1	99.4	—
有利子負債総額	百万円	64,000	54,000	△10,000	54,000	—
LTV	%	52.0	48.0	△4.1	47.9	△0.1
発行済投資口数	口	293,750	293,750	—	293,750	—

## 業績予想のポイント

- 新規物件取得  
(東京フロントテラス、奈良平城プラザ、日宝本町ビル)
- 第4期：不動産等売却益（品川）を計上
- 第5期：奈良開業による収益増

## 差異の主な内訳

### 第4期 (18/04)

#### NOI

新規取得物件 (3物件)	+ 306百万円
品川一部譲渡による減少	△98百万円
その他 (水光熱費/修繕費の増加)	△67百万円

#### 減価償却費

新規取得物件 (3物件)	+ 43百万円
品川一部譲渡による減少	△14百万円

#### 一般管理費

資産運用報酬 (AUM/DPU増加)	+ 32百万円
--------------------	---------

#### 営業外費用

支払利息等 (借入増加)	+ 50百万円
--------------	---------

### 第5期 (18/10)

#### NOI

奈良開業による収益増	+170百万円
品川一部譲渡による減少 (通期化)	△153百万円
その他 (修繕費の減少等)	+46百万円

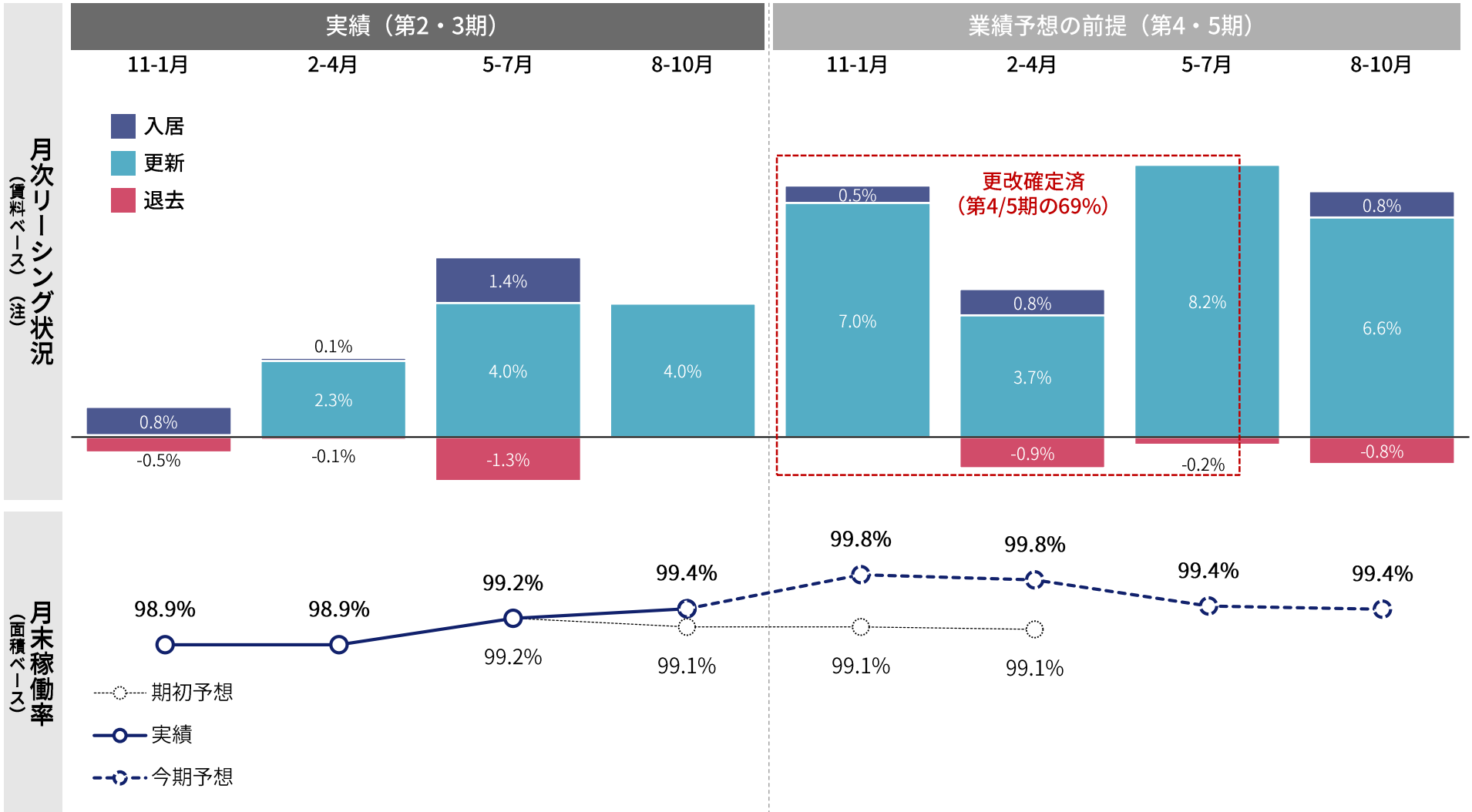
#### 一般管理費

資産運用報酬 (品川譲渡/AUM減少)	△20百万円
---------------------	--------

#### 営業外費用

支払利息等 (短期借入金の返済)	△16百万円
------------------	--------

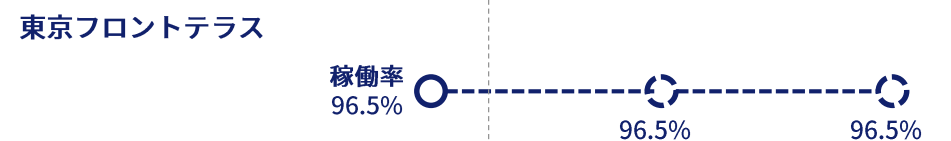
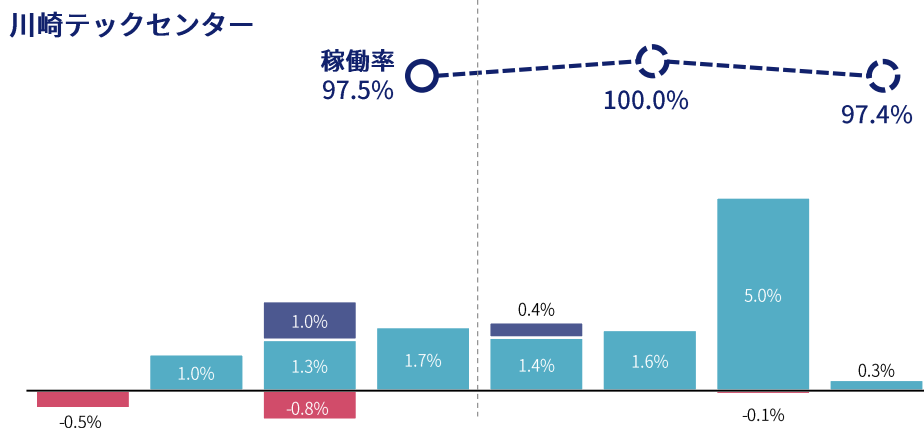
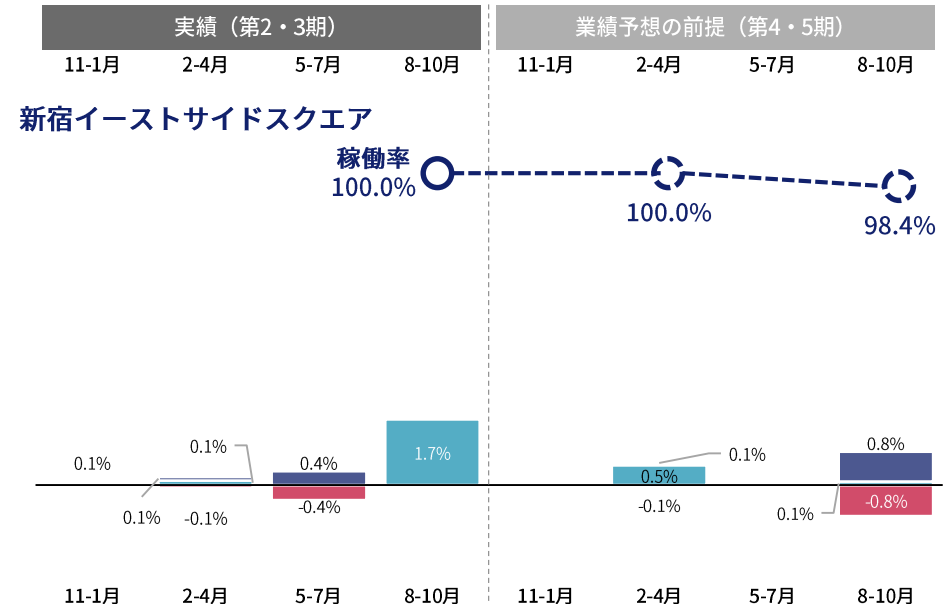
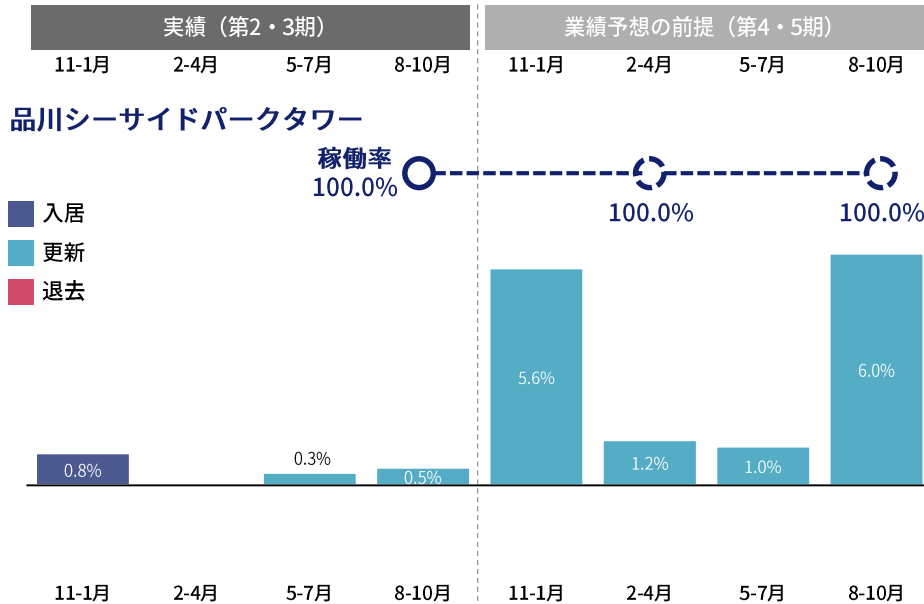
既存物件は概ね対応が完了しており、保守的に空室を見込んでいる新規物件のリーシングに注力する方針



注：2017年10月末時点のポートフォリオ全体の月額賃料に対する割合。本資料において以下同じです。

# 稼働率・リーシング状況（大規模オフィス/物件別）

賃料水準・立地等から大量供給の影響を受けにくいマーケットであり、引き続き安定的な稼働を見込む



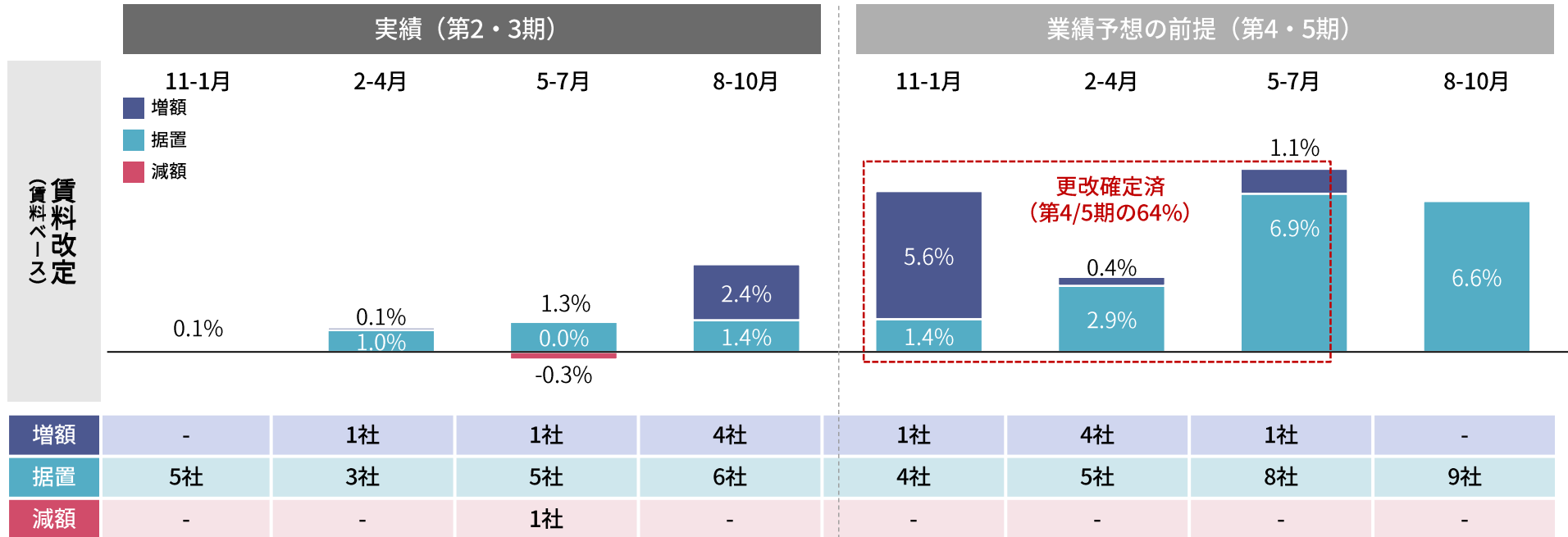
取得前のためデータなし

現状異動予定なし  
(募集区画は保守的に空室想定)

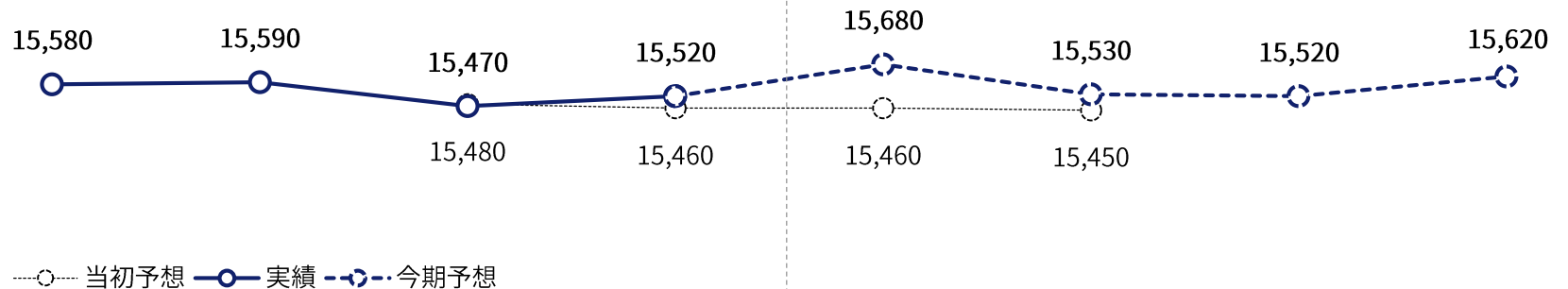
注：月次リーシング状況は月額賃料をベースとした2017年10月末時点のポートフォリオ全体に対する割合を、期末稼働率は賃貸面積をベースとした物件毎の賃貸可能面積に対する割合を記載しています。

# 賃料改定の動向（オフィスビル）

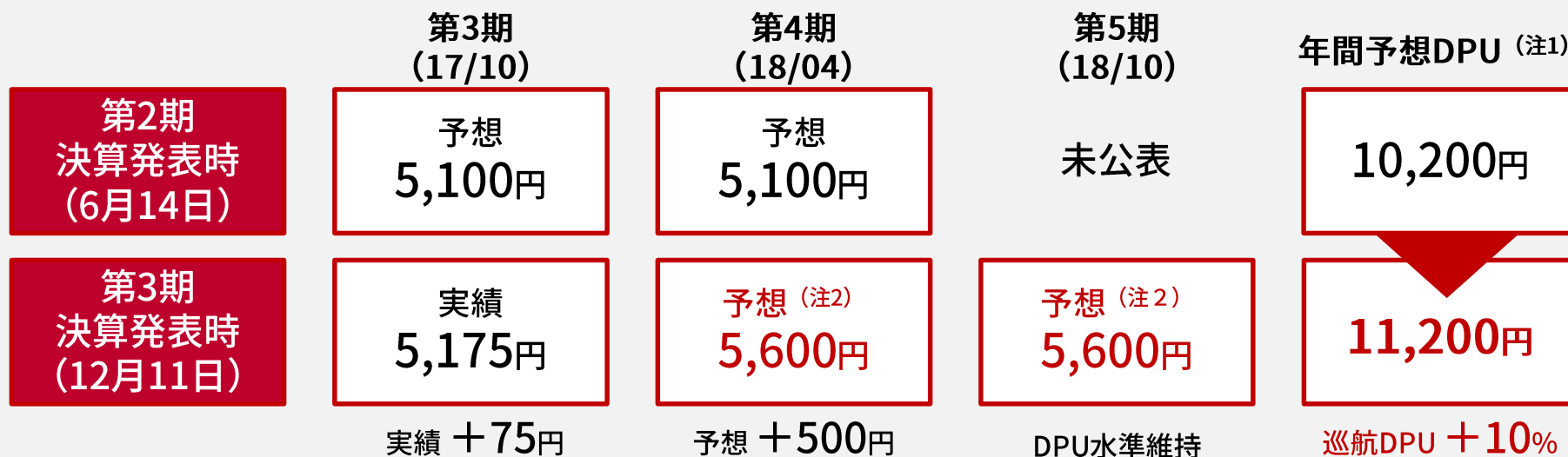
マーケットの安定した稼働状況を反映し、増額改定が着実に増加



**平均賃料の推移**



## 1. 1口当たり分配金（DPU）水準の着実な成長



## 2. ポートフォリオの持続的発展

- 引き続き安定した稼働実績（期末稼働率99.4%）
- 物件入替によるポートフォリオ集中リスクの軽減
- グロースアセット取得による収益性向上

## 3. 財務基盤の更なる強化

- 短期借入金リファイナンス、コミライン20億円設定
- 長期化・固定化の推進（長期・固定比率100% (注3)）
- NAV (注4) 成長（第3期末193,114円/前期比+8,013円）

注1：2期分の予想DPUの合計です。

注2：本予想は一定条件の下に算出した2017年12月11日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

注3：品川シーサイドパークタワー（準共有持分36.6%）の譲渡代金により短期借入金100億円を返済した後の数値です。

注4：NAV（Net Asset Value）＝純資産+含み益。本資料において以下同じです。

# 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
- 日本格付研究所よりA+（安定的）の信用格付を取得

残存借入期間 (注)      平均調達金利 (注)  
**6.7年**                      **0.54%**  
格付 **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



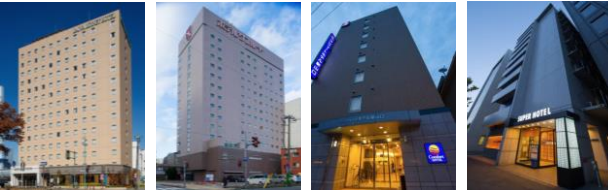
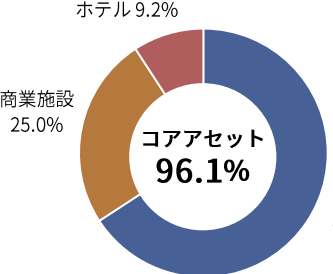
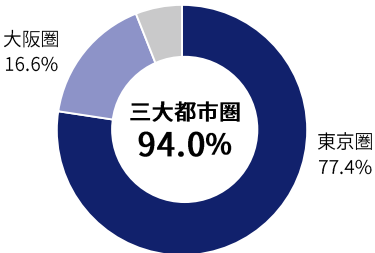

第3期確定分配金      DPUターゲット  
**5,175円**      **5,700円**

## ダブルメイン スポンサー

- 三井物産グループとイデラキャピタルがメインスポンサー
- 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月に三井物産グループ 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	グロースアセット
<p data-bbox="113 372 706 496"> <b>スポンサーの強みを活かした「コアアセット」を組入れ</b> </p> <p data-bbox="735 372 1328 496"> <b>三大都市圏<sup>(注1)</sup> 中心のポートフォリオ (投資比率：70%以上)</b> </p> <div data-bbox="113 529 217 558"> <p>オフィス</p> </div>  <div data-bbox="113 779 217 808"> <p>商業施設</p> </div>  <div data-bbox="113 1032 196 1061"> <p>ホテル</p> </div>  <div data-bbox="828 568 1191 599"> <p>アセットタイプ別比率<sup>(注2)</sup></p> </div>  <div data-bbox="911 929 1139 961"> <p>エリア別比率<sup>(注2)</sup></p> </div> 	<p data-bbox="1377 372 1949 496"> <b>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</b> </p> <div data-bbox="1377 568 1626 611"> <p>コアプラス</p> </div> <p data-bbox="1377 629 1949 729">                 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             </p> <div data-bbox="1377 772 1616 1068">  </div> <p data-bbox="1647 782 1949 1053">                 奈良平城プラザ                  取得価格  <b>4,100</b> 百万円                  鑑定NOI利回り  <b>8.7</b> %             </p> <div data-bbox="1377 1100 1626 1143"> <p>ニュータイプ</p> </div> <p data-bbox="1377 1168 1949 1239">                 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             </p>

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。

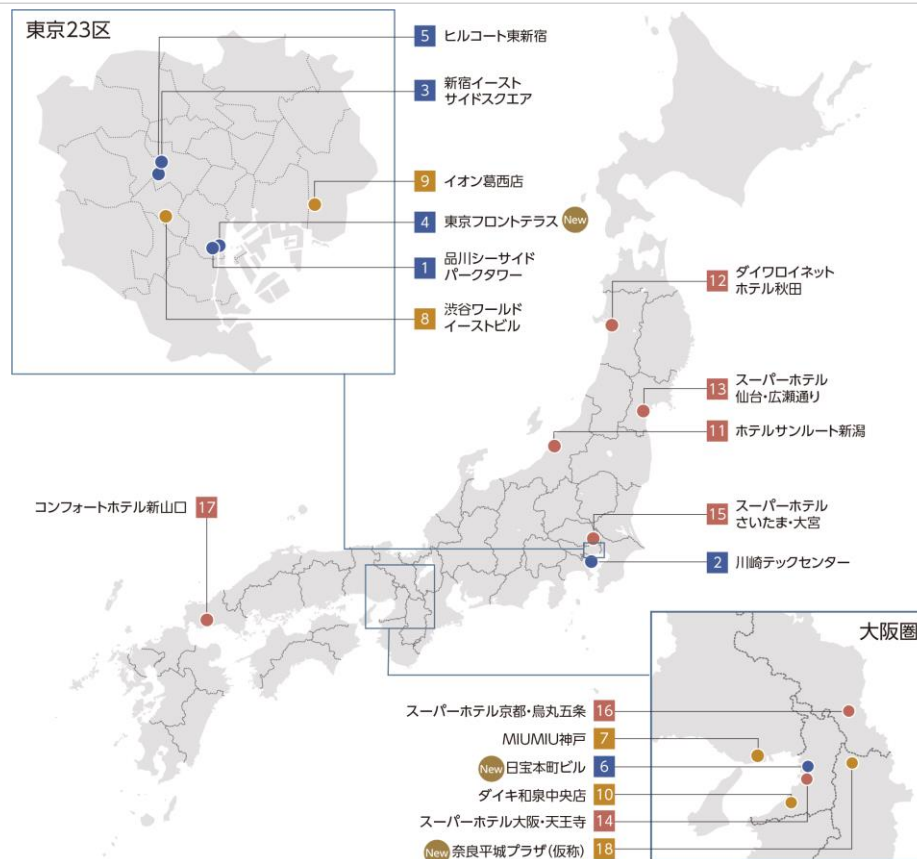
注2：2017年12月13日時点における取得及び譲渡予定資産を考慮したポートフォリオについて、取得（予定）価格に基づいて算出しています。

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。

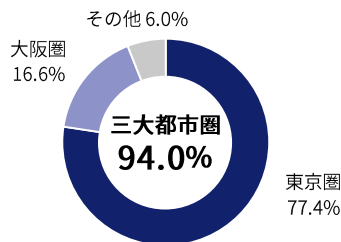
# ポートフォリオマップ (2017年12月13日時点/取得及び譲渡予定を含む)

## 運用資産

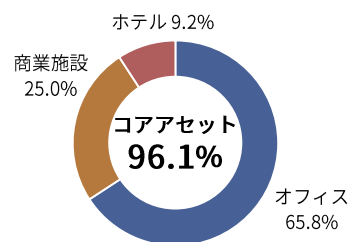
■ オフィス ■ 商業施設 ■ ホテル



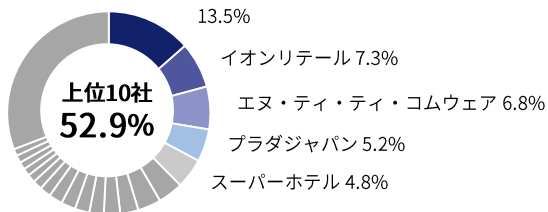
### エリア別比率 (注2)



### アセットタイプ別比率 (注2)



### テナント別比率 (注2)



注1: 「奈良平城プラザ (仮称)」の外観写真は現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。

注2: テナント別比率は年間賃料、その他については、取得 (予定) 価格に基づいて算出しています。

注3: 「奈良平城プラザ (仮称)」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ぎ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 (2017年12月13日時点/取得及び譲渡予定を含む)

(単位：百万円)

分類	アセットタイプ	物件名	所在地	取得時期	取得価格 (百万円)	投資比率	鑑定NOI 利回り <sup>(注1)</sup>	償却後 利回り <sup>(注2)</sup>	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 <sup>(注3)</sup>	19.2%	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	22.0%	5.0%	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	9.5%	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	10.0%	4.1%	3.7%	96.5%
		中規模	ヒルコート東新宿	東京都新宿区	2016年12月	3,900	3.7%	4.2%	3.7%	100.0%
			日宝本町ビル	大阪府大阪市	(注4)	1,465	1.4%	5.4%	4.8%	100.0%
			小計			69,427	65.8%	4.4%	3.8%	98.6%
	商業施設	都市型	MIUMIU神戸 (土地)	兵庫県神戸市	(注5)	6,700	6.3%	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	3.0%	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	8.9%	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	2.8%	5.3%	4.7%	100.0%
		小計			22,320	21.1%	5.0%	4.6%	100.0%	
	ホテル	バジネット型	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2016年12月	2,108	2.0%	6.4%	4.8%	94.6%
			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	1.9%	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	1.2%	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	1.2%	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	1.1%	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	1.0%	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	0.9%	5.7%	4.0%	100.0%
			小計			9,745	9.2%	5.8%	4.5%	98.5%
グロース	施設業	地域密着型	奈良平城プラザ (仮称) <sup>(注6)</sup>	奈良県奈良市	2017年10月	4,100	3.9%	8.7%	6.8%	100.0%
ポートフォリオ合計					105,592	100%	4.9%	4.2%	99.3%	

注1: 「鑑定NOI」を取得予定価格(譲渡予定資産については取得価格)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予定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。

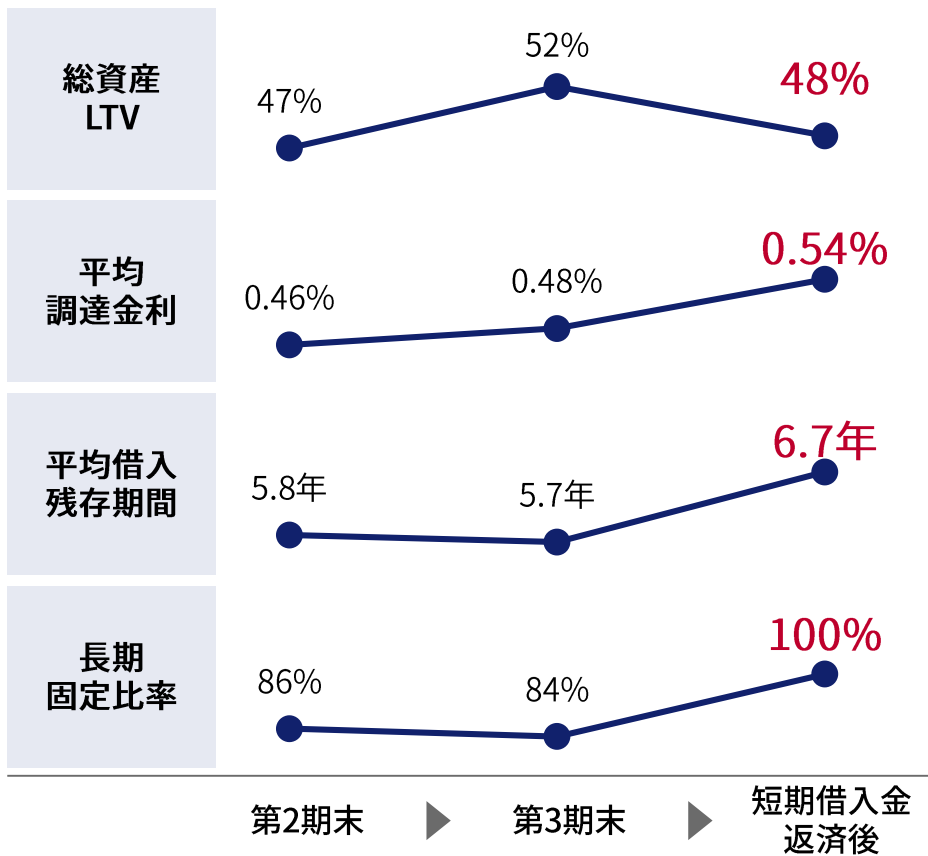
注3: 準共有持分36.6%を売却した後(譲渡予定日: 2018年2月末日又は別途合意する日)の本投資法人の準共有持分割合 (63.4%)に係る数値を記載しています。

注4: 取得予定日は2018年2月末日までの別途合意する日です。

注5: 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。

注6: 本物件の取得価格は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う予定であり、当該追加投資を含む総投資額は5,050百万円を予定しています。利回りは、将来的にリニューアルを考慮して取得価格を5,050百万円とした場合の数値であり、当初の取得価格に対する利回りは鑑定NOI利回り11.0%、償却後NOI利回り8.7%となります。

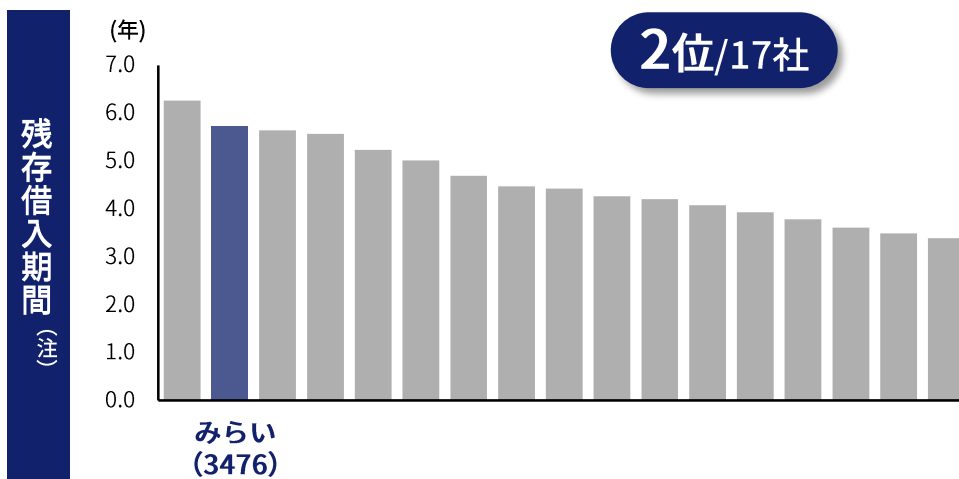
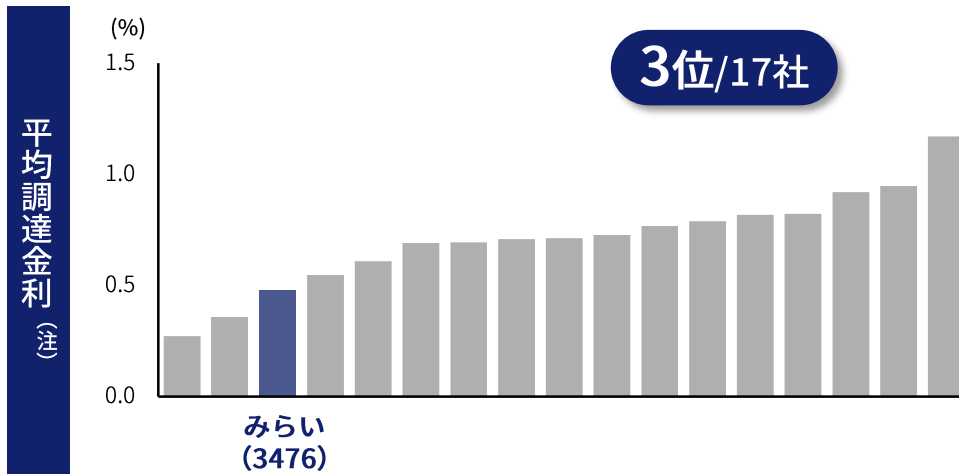
## 財務ハイライトの推移



株式会社日本格付研究所（JCR）

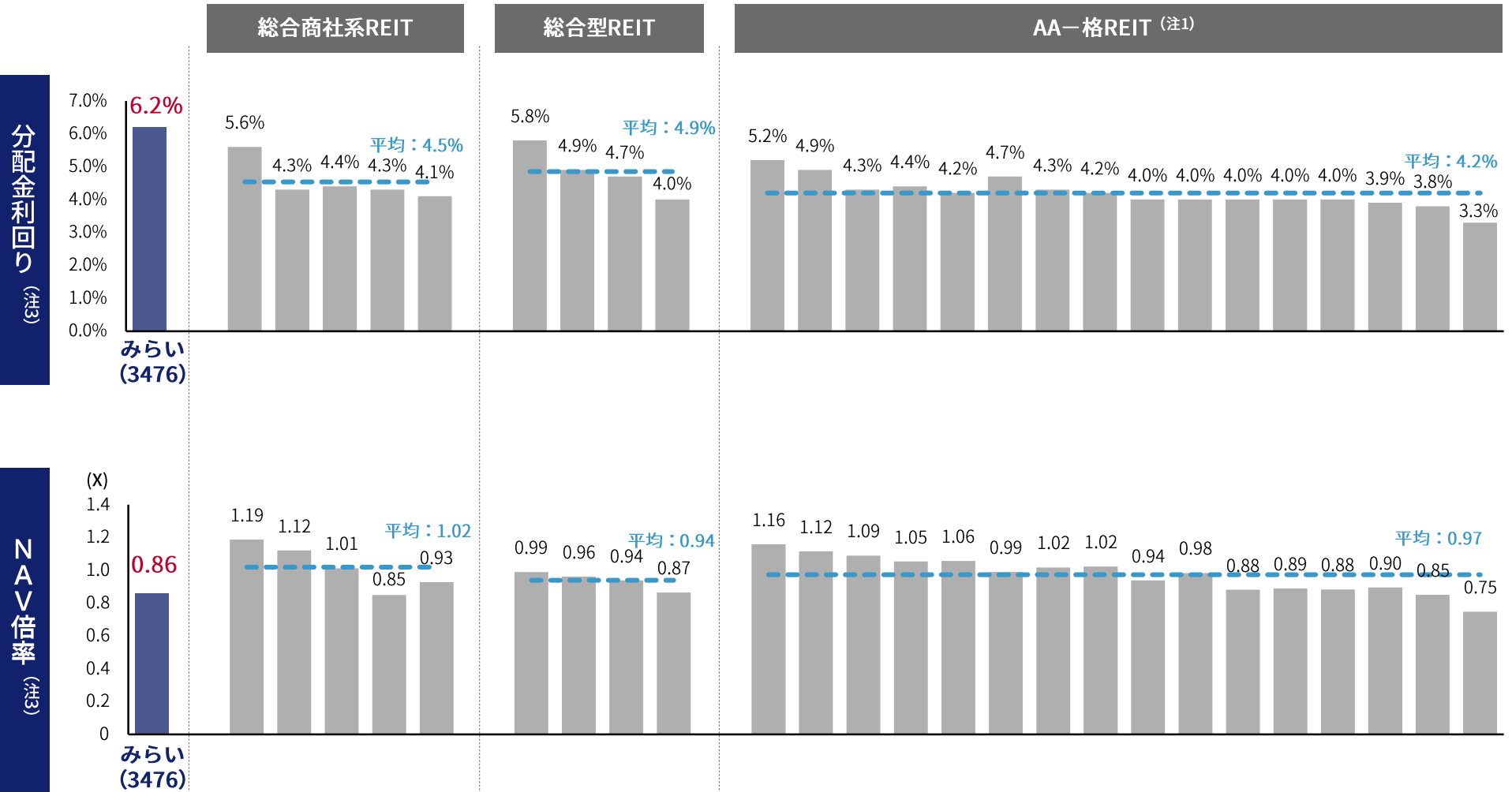
長期発行体格付 **A+**（安定的）

※2018年1月に年次レビュー結果を公表予定



注：SMBC日興証券株式会社のレポート（2017年10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を加えて比較。

# 投資法人みらいのポジショニング（バリュエーション）



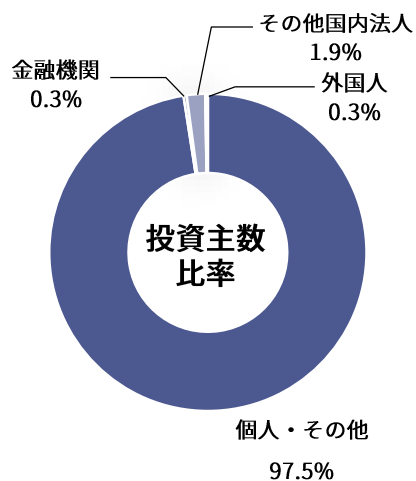
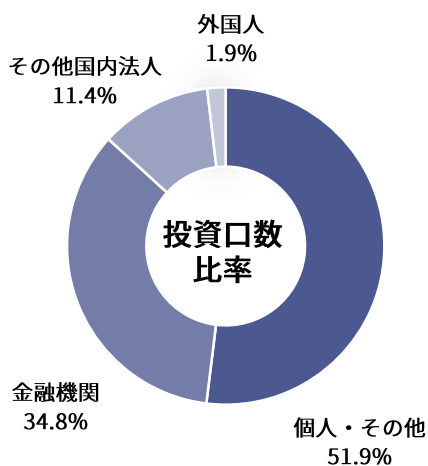
注1：株式会社日本格付研究所からAA-の発行体格付を取得している銘柄。

注2：各項目における比較対象は、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。

注3：分配金利回りは2017年10月31日終値を基に算出。NAV倍率=2017年10月31日終値×発行済み投資口数÷【分配金落ち後純資産（直近決算公表数値）+含み益（不動産鑑定評価額-不動産簿価）】

## 所有者別投資主数・投資口数

	投資口数	比率	前期比	投資主数	比率	前期比
個人・その他	152,604	51.9%	△9.1%	16,634	97.5%	△0.1%
金融機関	102,271	34.8%	9.5%	54	0.3%	△0.0%
その他国内法人	33,384	11.4%	△1.0%	320	1.9%	△0.1%
外国人	5,491	1.9%	0.6%	45	0.3%	0.3%
合計	293,750	100.0%	-	17,053	100.0%	-

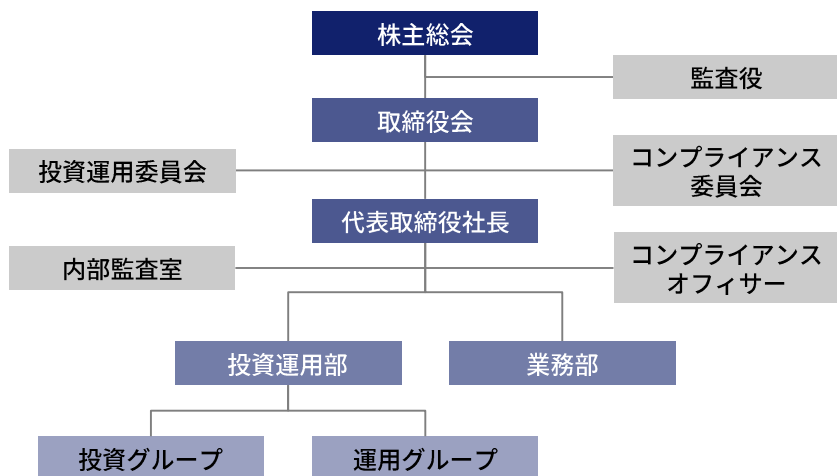


## 主な投資主一覧

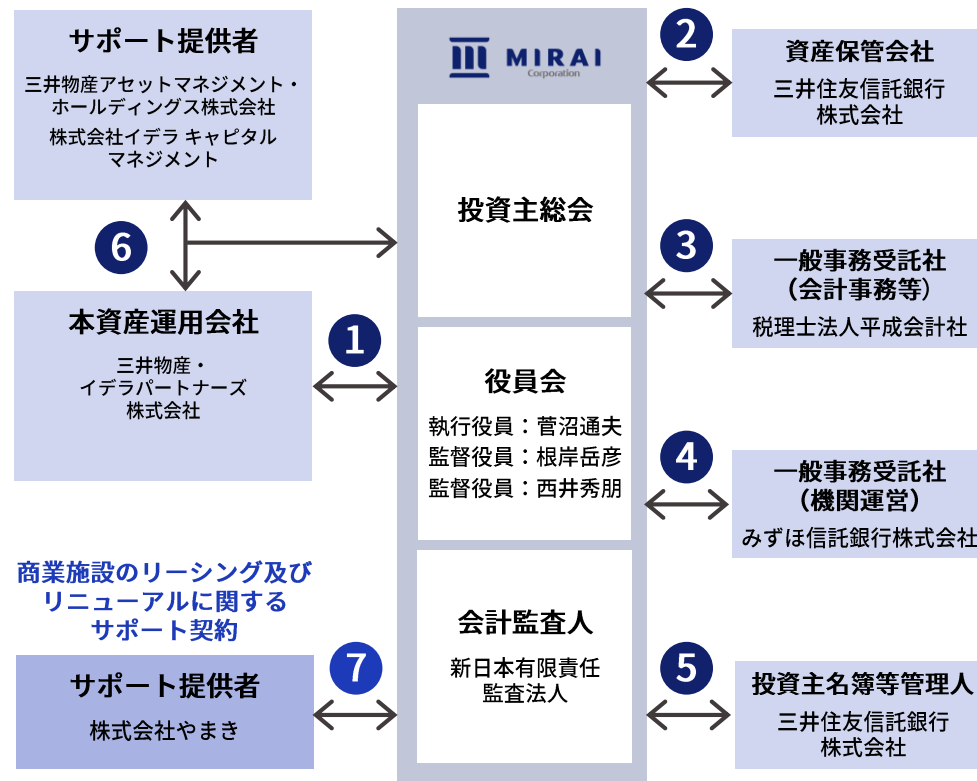
投資主名	投資口数	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	41,594	14.2%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	35,634	12.1%
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	5,000	1.7%
株式会社イデラ キャピタルマネジメント	5,000	1.7%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	4,603	1.6%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	4,362	1.5%
株式会社八十二銀行	3,808	1.3%
個人	1,731	0.6%
個人	1,290	0.4%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICE JERSEY/JASDEC/NON TREATY	1,290	0.4%
合計	104,369	35.5%

## 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	上野 貴司
	取締役業務部長	平塚 弥志 (注1)
	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2)
- ⑦ 外部パートナーとのサポート契約

注1: 2017年12月31日付で退任する予定であり、2018年1月1日付で岩崎 浩之が取締役投資運用部長に就任する予定です。  
注2: 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。



## 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。<sup>（注）</sup>

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。

### 第2期 実績

187百万円

### 第3期 実績

273百万円

## 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

23百万円

## 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

146百万円

## 譲渡報酬

譲渡代金に、1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額。

実績なし

実績なし

## 合併報酬

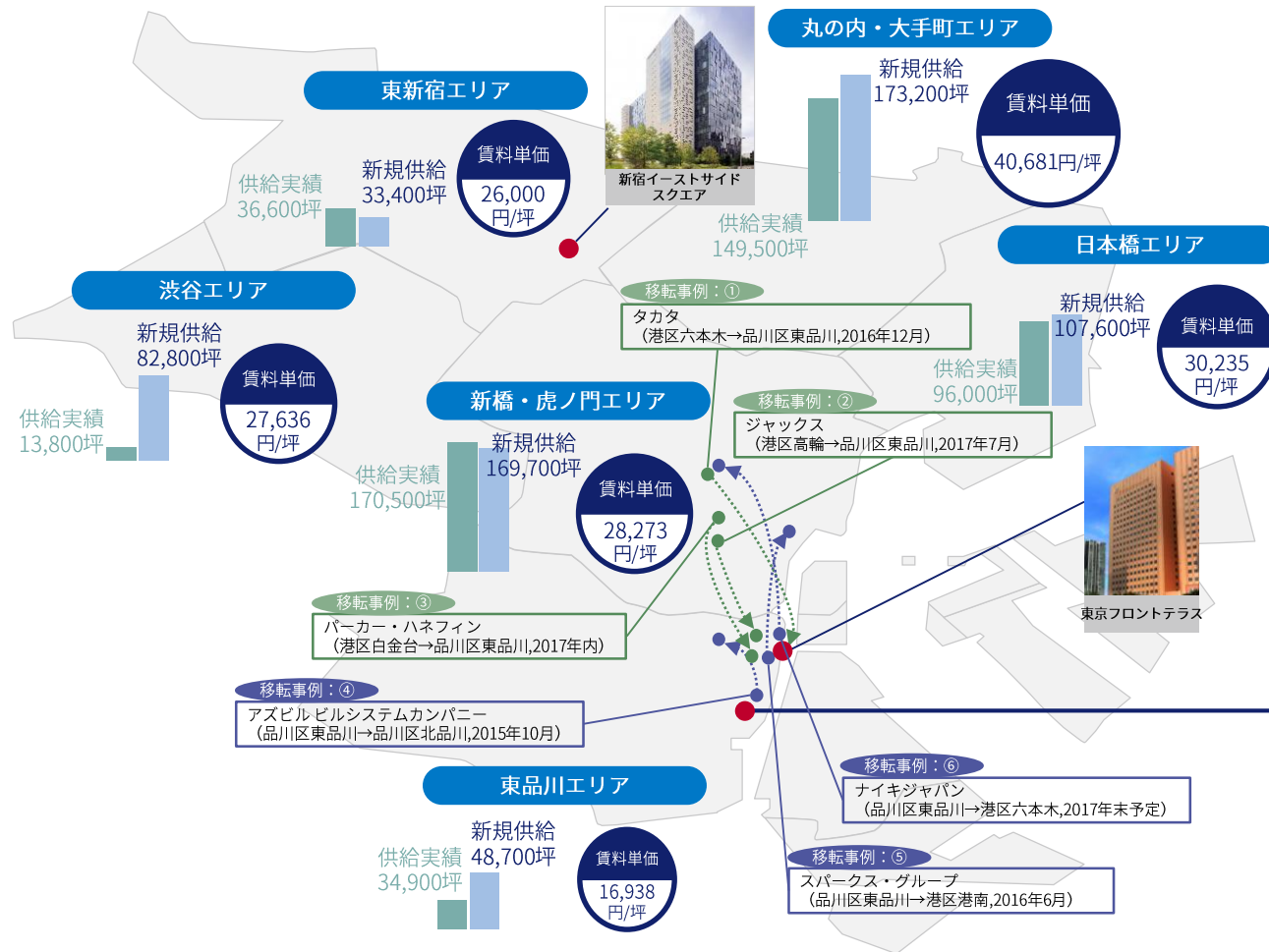
合併の相手方が保有する不動産関連資産のうち、当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの、当該合併の効力発生日における評価額の合計額に1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額。

実績なし

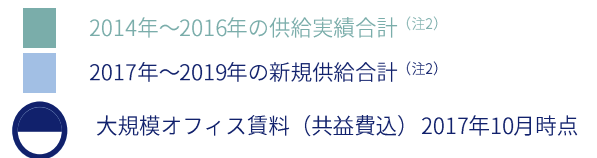
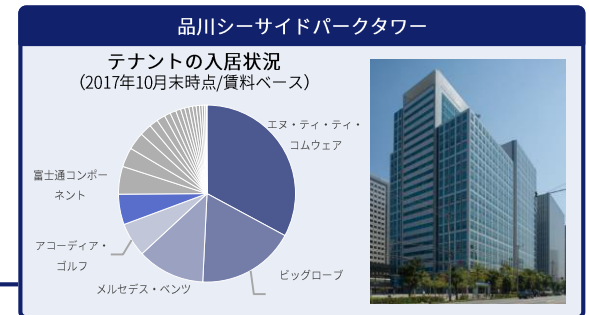
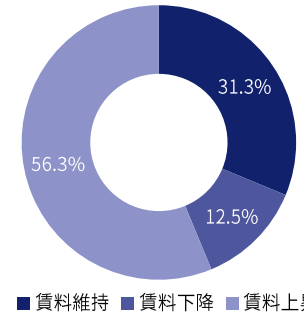
実績なし

## 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、2017年11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11月号」、「オフィレントデータ」



	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	2017年11月 稼働率
品川シーサイド パークタワー	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%	80%
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	17,000円 16,000円	64%	95%
E	2002年9月	-	-	100%	100%
F	2002年9月	7,909坪 403坪	16,000円 16,000円	72%	93%
G	2010年2月	4,070坪 318坪	16,000円 16,000円	73%	80%
H	2009年11月	4,575坪 512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。



	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	2017年11月 稼働率
東京フロント テラス	1992年6月	5,841坪 300坪	18,000円 18,000円	0%	97%
A	1992年6月	6,663坪 286坪	16,000円 16,000円	98%	99%
B	1991年6月	7,678坪 304坪	17,000円 17,000円	98%	96%
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 17,000円	89%	94%
F	1995年1月	8,629坪 403坪	17,000円 16,000円	91%	99%
G	1996年6月	12,730坪 647坪	-	100%	100%

## Appendix 3. 決算詳細

---

## 損益計算書

科目	前期 (第2期)	当期 (第3期)
<b>営業収益</b>	2,395	3,375
賃料収入	1,948	2,677
その他賃貸事業収入	446	697
<b>営業費用</b>	1,115	1,713
賃貸事業費用	877	1,342
資産運用報酬	198	296
資産保管手数料	2	3
一般事務委託手数料	7	11
役員報酬	3	3
その他営業費用	25	54
<b>営業利益</b>	1,279	1,662
<b>営業外収益</b>	0	4
<b>営業外費用</b>	243	146
支払利息	85	119
融資関連費用	25	27
投資口交付費	126	-
その他	5	-
<b>経常利益</b>	1,037	1,520
<b>法人税等</b>	1	0
<b>当期純利益</b>	1,036	1,520
前期繰越利益又は損失(△)	△78	216
<b>当期未処分利益</b>	957	1,736

## 貸借対照表

(単位：百万円)

科目	前期 (第2期)	当期 (第3期)
<b>流動資産</b>	5,850	5,581
現金及び預金	2,149	3,527
信託現金及び信託預金	1,768	1,736
未収消費税等	1,794	128
その他	138	188
<b>固定資産</b>	102,571	117,434
有形固定資産	102,270	117,007
無形固定資産/その他	301	426
<b>資産合計</b>	108,422	123,015
<b>流動負債</b>	7,886	11,387
営業未払金	196	387
短期借入金	7,000	10,000
未払金	233	501
前受金	440	489
その他	15	9
<b>固定負債</b>	47,902	58,334
長期借入金	44,000	54,000
信託預り敷金及び保証金	3,685	4,215
デリバティブ債務	216	119
<b>負債合計</b>	55,788	69,722
<b>投資主資本合計</b>	52,850	53,412
出資総額	51,892	51,676
剰余金	957	1,736
評価・換算差額等	△216	△119
<b>純資産合計</b>	52,633	53,293
<b>負債・純資産合計</b>	108,422	123,015

# 第3期決算 キャッシュ・フロー計算書

## キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科目	前期 (第2期)	当期 (第3期)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	109	3,587
税引前当期純利益	1,037	1,520
減価償却費	294	362
投資口交付費	126	-
支払利息	85	119
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△77	△21
前払費用の増減額 (△は増加)	△61	△28
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,794	1,666
営業未払金の増減額 (△は減少)	181	△100
未払金の増減額 (△は減少)	224	267
前受金の増減額 (△は減少)	440	49
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△278	△114
その他	12	△12
利息の支払額	△83	△119
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	△99,080	△14,265
信託有形固定資産の取得による支出	△102,549	△14,808
その他 (信託預かり敷金及び保証金等)	3,468	543
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	102,615	12,048
短期借入れによる収入/返済による支出	7,000	3,000
長期借入れによる収入	44,000	10,000
投資口の発行による収入	51,615	-
分配金の支払額	-	△951
<b>現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)</b>	3,643	1,371
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	67	3,710
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	3,710	5,082



(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	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
<b>不動産賃貸事業収入</b>	1,166	889	263	5	非開示 <sup>(注1)</sup>	162	87	非開示 <sup>(注1)</sup>	非開示 <sup>(注1)</sup>
賃貸事業収入	989	481	223	4		162	79		
その他賃貸事業収入	177	407	39	0		-	7		
<b>賃貸事業費用</b>	430	348	62	1		2	15		
外注委託費	86	77	23	0		-	4		
水道光熱費	167	165	17	0		-	5		
公租公課	94	53	17	-		1	5		
修繕費	17	10	1	-		-	0		
その他賃貸事業費用	63	41	2	2		0	0		
<b>NOI</b>	735	540	201	4	85	159	71	246	74
減価償却費	126	78	38	3	8	-	2	26	9
<b>不動産賃貸事業損益</b>	609	461	162	0	77	159	69	220	64
資本的支出	29	117	2	-	3	-	-	-	0
<b>NCF</b>	706	423	198	4	81	159	71	246	73
<b>帳簿価額</b>	32,184	23,503	10,093	10,758	4,033	6,491	3,284	9,523	3,086
<b>NOI 利回り<sup>(注2)</sup></b>	4.5%	4.6%	4.0%	2.3%	4.2%	4.9%	4.3%	5.1%	4.8%
<b>償却後利回り<sup>(注2)</sup></b>	3.8%	3.9%	3.2%	0.4%	3.8%	4.9%	4.2%	4.6%	4.1%

注1：テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

注2：帳簿価額ベース。

(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	奈良平城プラザ (仮称)	ポートフォリオ 合計
<b>不動産賃貸事業収入</b>	72	69	44	37	35	31	30	-	3,375
賃貸事業収入	72	69	44	37	35	31	29	-	2,677
その他賃貸事業収入	0	-	-	-	-	0	0	-	697
<b>賃貸事業費用</b>	9	10	6	3	4	3	4	1	980
外注委託費	1	1	-	-	-	-	0	-	205
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	362
公租公課	5	7	5	3	4	3	3	-	248
修繕費	1	0	-	-	-	-	0	-	36
その他賃貸事業費用	1	0	0	0	0	0	0	1	126
<b>NOI</b>	62	58	38	33	30	27	25	△1	2,395
減価償却費	16	19	6	3	7	3	7	4	362
<b>不動産賃貸事業損益</b>	45	39	31	29	23	23	18	△5	2,033
資本的支出	3	-	-	-	-	-	0	-	157
<b>NCF</b>	59	58	38	33	30	27	25	△1	2,237
<b>帳簿価額</b>	2,159	2,062	1,289	1,274	1,129	1,042	915	4,176	117,007
<b>NOI 利回り</b> (注1)	5.7%	5.7%	5.9%	5.2%	5.4%	5.3%	5.6%	△2.5%	4.6% (注2)
<b>償却後利回り</b> (注1)	4.2%	3.8%	4.8%	4.7%	4.1%	4.6%	3.9%	△8.6%	3.9% (注2)

注1：帳簿価額ベース。

注2：期中に取得した物件の運用日数を調整して算出した実質的な利回りを記載しています。当該調整を行わずに算出した数値はNOI利回り4.1%、償却後利回り3.4%です。

# 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 (百万円)	直接還元法		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	品川シーサイドパークタワー	32,184	32,500	315	1.0%	29,900	32,600	4.2%	32,400	3.8%	4.3%
	川崎テックセンター	23,503	23,900	396	1.7%	16,300	24,400	4.4%	23,700	4.2%	4.6%
	新宿イーストサイドスクエア	10,093	10,050	△43	△0.4%	10,150	10,200	3.9%	9,900	3.7%	4.1%
	東京フロントテラス	10,758	10,793	34	0.3%	10,090	10,893	4.0%	10,693	3.7%	4.1%
	ヒルコート東新宿	4,033	3,920	△113	△2.8%	3,690	3,960	4.2%	3,870	3.9%	4.3%
	<b>小計</b>	<b>80,572</b>	<b>81,163</b>	<b>590</b>	<b>0.7%</b>	<b>70,130</b>	<b>82,053</b>	<b>-</b>	<b>80,563</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
商業施設	MIUMIU神戸（土地）	6,491	6,830	338	5.2%	-	7,470	4.2%	7,280	4.0%	4.4%
	渋谷ワールドイーストビル	3,284	3,390	105	3.2%	3,580	3,450	3.7%	3,330	3.5%	3.9%
	イオン葛西店	9,523	9,570	46	0.5%	8,990	9,600	5.1%	9,540	4.7%	5.3%
	ダイキ和泉中央店	3,086	3,050	△36	△1.2%	3,440	3,080	5.1%	3,030	4.9%	5.3%
	奈良平城プラザ（仮称）	4,176	5,520	1,343	32.2%	7,900	5,410	5.8%	5,570	5.6%	6.0%
	<b>小計</b>	<b>26,562</b>	<b>28,360</b>	<b>1,797</b>	<b>6.8%</b>	<b>23,910</b>	<b>29,010</b>	<b>-</b>	<b>28,750</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
ホテル	ホテルサンルート新潟	2,159	2,250	90	4.2%	1,370	2,250	5.2%	2,250	5.0%	5.4%
	ダイワロイネットホテル秋田	2,062	2,190	127	6.2%	1,220	2,170	5.3%	2,200	5.1%	5.5%
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,289	1,510	220	17.1%	1,480	1,520	4.7%	1,490	4.5%	4.9%
	スーパーホテル大阪・天王寺	1,274	1,550	275	21.6%	885	1,570	4.3%	1,530	4.1%	4.5%
	スーパーホテルさいたま・大宮	1,129	1,200	70	6.3%	1,100	1,210	4.7%	1,190	4.5%	4.9%
	スーパーホテル京都・烏丸五条	1,042	1,260	217	20.9%	876	1,280	4.3%	1,240	4.0%	4.6%
	コンフォートホテル新山口	915	959	43	4.8%	541	958	5.2%	960	5.0%	5.4%
	<b>小計</b>	<b>9,872</b>	<b>10,919</b>	<b>1,046</b>	<b>10.6%</b>	<b>7,472</b>	<b>10,958</b>	<b>-</b>	<b>10,860</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ポートフォリオ合計</b>		<b>117,007</b>	<b>120,442</b>	<b>3,434</b>	<b>2.9%</b>	<b>101,512</b>	<b>122,021</b>	<b>4.4%</b>	<b>120,173</b>	<b>4.1%</b>	<b>4.6%</b>

注：「MIUMIU神戸（土地）」は、第3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。



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%	2017年 4月28日	7年	2024年 4月30日		
	みずほ信託銀行	2,000	0.45%	2017年 10月26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)		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	10年	2027年 10月29日		
三井住友銀行/ 福岡銀行	5,000	0.73% (注1)	2017年 10月26日	0.5年	2018年 4月26日			
短期	三井住友銀行	10,000	基準金利 (注2) +0.130%	2017年 10月26日	0.5年	2018年 4月26日		
合計/平均		64,000	0.48%		6.3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

---

## 1 品川シーサイドパークタワー (準共有持分63.4%)<sup>(注1)</sup> オフィス



取得価格<sup>(注1)</sup> 20,288 百万円

鑑定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ーアップ後の取得



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	① 2002年9月 ②③ 2003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

鑑定NOI利回り 5.0%



- 「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)	97.5% (20)
建築時期	1988年2月

注1: 2018年2月末日又は別途合意する日に準共有持分36.6%を譲渡する予定であり、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。

## 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

鑑定NOI利回り 3.9%



- 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% (40)
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

鑑定NOI利回り 4.2%



- 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

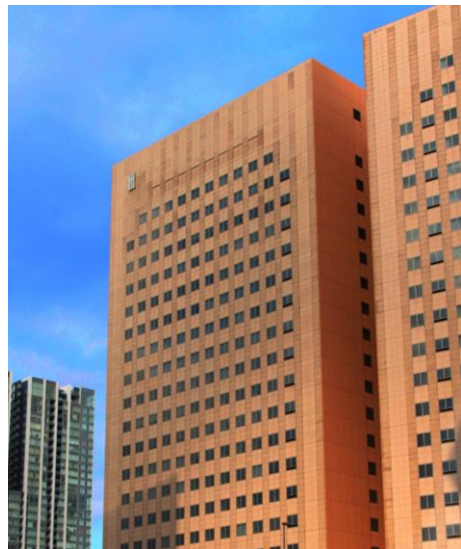


所在地	東京都新宿区歌舞伎町二丁目2-15
敷地面積	628.09㎡
延床面積	4,480.44㎡
構造	SRC造 地下1階付8階建
稼働率 (テナント数)	100% (2)
建築時期	1987年7月



## 5 東京フロントテラス (準共有持分50.2%)

オフィス



取得価格 10,592 百万円

鑑定NOI利回り 4.1%



- 天王洲のシーフォートスクエア内に所在する大規模オフィス
- 東京モノレール「天王洲アイル」駅から徒歩1分、東京臨海高速鉄道「天王洲アイル」駅から徒歩5分に立地
- 2015年に大規模なリニューアルを実施
- アクセス環境・オフィススペックに対しリーズナブルな賃料水準
- イデラキャピタルによるバリューアップ後の取得



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2)
延床面積	146,697.51㎡ (注3)
構造	SRC造 地下2階付30階建
稼働率 (テナント数)	96.5% (22)
建築時期	1992年6月

## 6 日宝本町ビル (取得予定資産)

オフィス



取得予定価格 1,465 百万円

鑑定NOI利回り 5.4%



- 大阪市営地下鉄「堺筋本町」駅から徒歩1分、同「本町」駅から徒歩6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



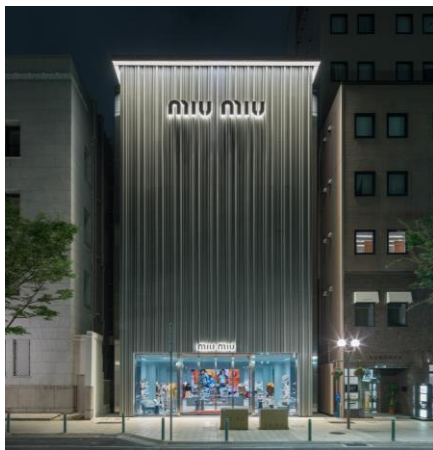
所在地	大阪府大阪市中央区南本町二丁目4-6
敷地面積	502.95㎡
延床面積	3,841.12㎡
構造	SRC造 11階建
稼働率 (テナント数)	100% (40)
建築時期	1990年8月

注1: 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2: 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。

## 7 MIUMIU神戸

商業施設



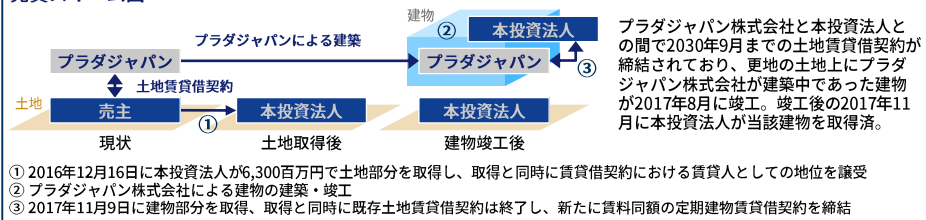
取得価格 6,700 百万円

鑑定NOI利回り 4.7%



- 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

### 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	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

## 8 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 4.3%



- 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

## 9 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%



- 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

## 10 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 5.3%



- 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

## 11 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 %



- 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相鉄ホテルマネジメント（旧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71のホテル（直営17ホテル、フランチャイズ等54ホテル）（2017年5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）	94.6%（1）
建築時期	1992年8月

## 12 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 5.9 %



- 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ヤル株式会社は、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45店舗（2017年11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

## 13 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%



- 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125店舗、海外3店舗（2017年11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	549.10m <sup>2</sup>
延床面積	3,251.77m <sup>2</sup>
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

## 14 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%



- 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	490.65m <sup>2</sup>
延床面積	2,486.39m <sup>2</sup>
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

## 15 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 %



- 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	597.25m <sup>2</sup>
延床面積	2,946.55m <sup>2</sup>
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

## 16 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 %

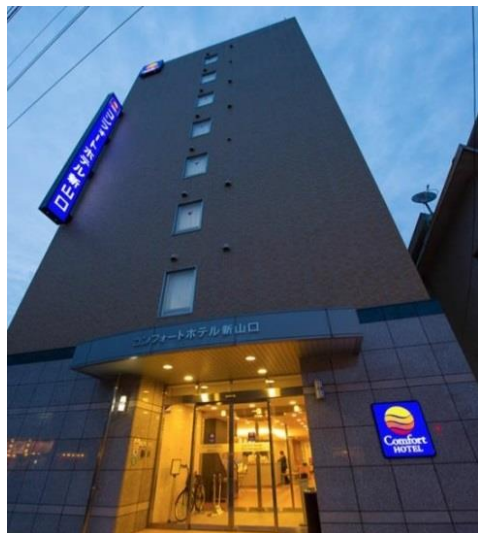


- 市営地下鉄「五条」駅から徒歩1分の好立地。四条烏丸・五条烏丸エリアは、西日本を代表する金融街の1つで、銀行や証券会社が多く所在。京都の金融・ビジネスの中心地であり、大手企業の本社や支社など多くの事業所が集積し、ビジネスマンにとって利便性の高い立地
- 株式会社スーパーホテルとの間で2024年2月までの定期建物賃貸借契約を締結しており、安定収益が見込まれる

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	337.23m <sup>2</sup>
延床面積	2,144.02m <sup>2</sup>
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

## 17 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%



- 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、競争が少ない
- テナントである株式会社グリーンズは、世界35カ国、6,300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53店舗（2017年6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

## 18 奈良平城プラザ（仮称）

グロース

商業施設



取得価格（注1） 4,100 百万円  
 鑑定NOI利回り（注2） 8.7%



- 2018年4月リニューアルオープン予定の観光型複合商業施設
- 商業施設再生で豊富な実績を有する株式会社やまぎが組成した合同会社が本物件を一括で賃借し、リニューアルオープンに向けた再生プロジェクトを推進
- 本物件は、近畿日本鉄道「新大宮」駅から徒歩12分・バス5分の距離にあり、主要幹線道路である国道24号・369号（大宮通り）に2面接道している。接道する国道が東西南北に通っており、大阪・京都への主要アクセス道路であるため広域からの集客が見込まれる
- 本物件が接道する大宮通りは世界遺産に指定されている寺社を中心とした奈良公園周辺から平城宮跡を結ぶメインストリートであり、地元自治体主導による大規模な整備計画が進行している

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	①72,944.41㎡（百貨店） ②4,543.32㎡（駐車場）
構造	①SRC造 7階建 ②S造 3階建
稼働率（テナント数）	100% (1) (注3)
建築時期	①1989年9月 ②2003年6月

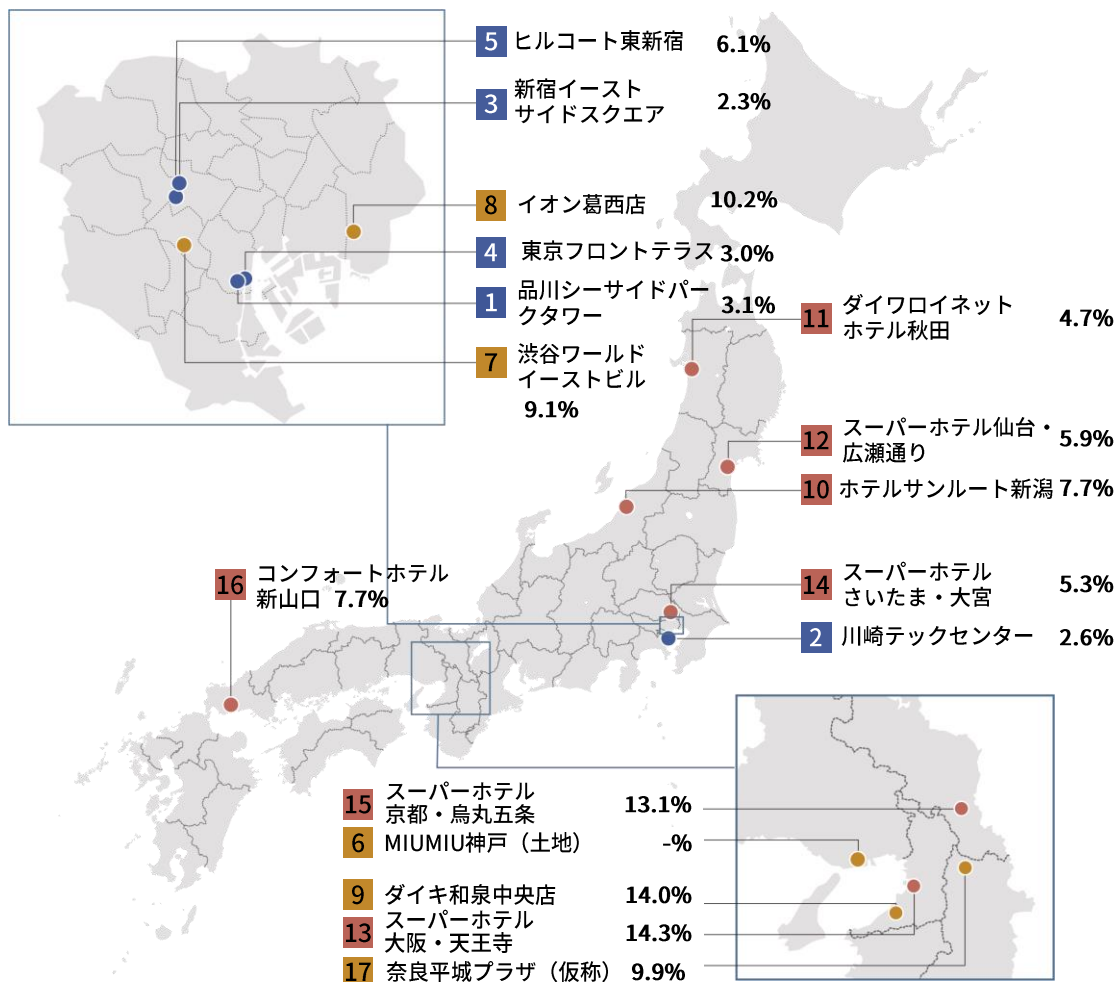
注1：本物件の取得予定価格は4,100百万円ですが、本投資法人の取得後に施設のリニューアルに向けた追加投資を行う予定であり、当該追加投資を含む総投資額は5,050百万円を予定しています。

注2：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位を四捨五入した数値を記載しており、2017年10月期の実績値とは異なります。また、将来的なりニューアルを考慮して取得価格を5,050百万円とした場合の数値であり、当初の取得価格に対する利回りは11.0%です。

注3：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。

## ポートフォリオPML値 2.8%

※J-REIT平均2.9%（注2）



## 平均築年数（注1） 21.4年

※J-REIT平均 17.3年（注2）

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	15.1	67
2. 川崎テックセンター	23,182	29.7	65
3. 新宿イーストサイドスクエア	10,000	5.6	68
4. 東京フロントテラス	10,592	25.4	67
5. ヒルコート東新宿	3,900	30.3	60
6. MIUMIU神戸（土地）	6,300	-（注3）	-（注3）
7. 渋谷ワールドイーストビル	3,200	33.0	67
8. イオン葛西店	9,420	34.9	60
9. ダイキ和泉中央店	3,000	9.1	65
10. ホテルサンルート新潟	2,108	25.2	65
11. ダイワロイネットホテル秋田	2,042	11.4	60
12. スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,280	10.8	50
13. スーパーホテル大阪・天王寺	1,260	13.8	60
14. スーパーホテルさいたま・大宮	1,123	11.3	60
15. スーパーホテル京都・烏丸五条	1,030	13.8	60
16. コンフォートホテル新山口	902	10.2	65
17. 奈良平城プラザ（仮称）	4,100	28.2	65

注1：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。

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、実際の数値と異なる場合があります。

注3：2017年11月9日付で建物を取得しており、物件単体の築年数は0.3年、躯体の新築時耐用年数は65年、MIUMIU神戸（建物）を含むポートフォリオ全体の平均築年数は20.3年です。









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はありません。

本資料に掲載される情報は、本投資法人が著作権を有します。本投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されている本投資法人に関連する商標類（商標、ロゴ及びサービスマーク）は、本投資法人に属するものであり、これを本投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

本資料には本投資法人の保有物件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）