

投資法人みらい

2020年4月期（第8期）決算説明資料

2019年11月1日～2020年4月30日

KEEP
DISTANCE



STAY
CONNECTED

MIRAI



投資主のみなさまへ

投資法人みらいは、投資主の皆様のご支援のもと、2016年12月の上場以来様々なコーポレートアクションを間断なく進めて参りました。

2017年

中期経営計画「Repower 2020」の策定（6月） / 物件の入替（10月）

2018年

2回の公募増資による外部成長（5月、11月） / 拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」の策定（12月）

2019年

MIUMIU神戸の売却（6月） / さくら総合リートとの合併検討（8月） / 第3回公募増資による外部成長（12月）

これらのアクションをご評価いただいた結果として、これまで投資口価格は順調に推移して参りましたが、本年3月に新型コロナウイルス感染症の拡大と経済閉鎖という猛烈な逆風が吹き始め、新たな課題がみらいの進む道に立ちはだかることになりました。

我々は、これらの課題の解決無くしてみらいの長期的な成長は実現できないものと認識しており、課題解決のための「みらいリバイバルプラン」を策定、第9期から第10期に亘ってこれらの課題解決に注力することで次の成長の礎を築いて参ります。

なお、課題解決に際しては、ポストコロナの「ニューノーマル」な世界を見据えて取り組むことでより安定性を意識したポートフォリオの構築を目指します。

投資家の皆様におかれましては、「みらいリバイバルプラン」の取り組みを見守っていただくとともに、みらいの次の成長に向けたご支援を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

三井物産・イデラパートナーズ株式会社
代表取締役社長CEO 菅沼 通夫

目次

Section1. ポートフォリオの状況と新型コロナウイルス感染症の影響	・ ・ ・ ・ ・	P3
Section2. 第8期決算・業績予想	・ ・ ・ ・ ・	P12
Section3. 「みらいリバイバルプラン」の策定	・ ・ ・ ・ ・	P19
Section4. スポンサーサポートの状況	・ ・ ・ ・ ・	P28
Section5. 財務・ESGの取組み	・ ・ ・ ・ ・	P31
Appendix. 基本情報/データ集	・ ・ ・ ・ ・	P37

Section1.

ポートフォリオの状況と新型コロナウイルス感染症の影響

新型コロナウイルス感染症による直接的な影響は軽微だが、テレワーク恒常化等の「ポストコロナ」に向けたマーケットの変化を注視。

ポートフォリオの概況



新型コロナウイルス感染症の影響

- テレワークが拡大する中でも解約申込は限定的であり、**稼働率及び収益への影響は軽微**
- 従前から継続中の賃料増額交渉や新規リーシング活動は事実上一時休止も、緊急事態宣言の終了を受けて徐々にリーシングの動きは改善しており、PM各社とポストコロナ戦略を再構築中
- ホテルWBF淀屋橋南の「セットアップ型サービスオフィス」へのコンバージョン検討を通じて、**サテライト・サービスオフィスへのニーズを確認**

マーケット見通し

ポストコロナの見方は分かれる。「付加価値の提供」が新たなキーワードに。

日本不動産研究所「不動研コラム Vol.2020-02」

新型コロナの揺り戻しでオフィス勤務の意義が見直される局面が到来。オフィス勤務とテレワークそれぞれのメリットを取り込めるような勤務環境を模索する中で、**従来とは質的に異なるオフィスニーズが生まれる。**

日本総合研究所「日本経済展望 2020年6月」

全就業者の1割がテレワークを継続した場合、**都心のオフィス空室率が15%近くまで上昇。オフィス賃料は2割下落。**

(N=81)	コロナ前とコロナ後の「テレワーク」「オフィス面積」「サテライトオフィス」の考え方		
	テレワークの頻度	既存オフィス面積	サテライトオフィスの活用
増やす	78%	0%	15%
変わらず	7%	53%	26%
減らす	0%	7%	2%
未定	15%	40%	57%

出所：SMBC日興証券株式会社

運用トピックス

品川シーサイドパークタワー

着実な増額改定/
飲食店舗を大手コンビニに入替
平均増額率
13.1%

新宿イーストサイドスクエア

定期借家契約の再契約で着実な賃料増額を実現
平均増額率
9.3%

ヒルコート東新宿

解約を既存テナント増床でカバー+
路面区画にコンビニ誘致予定
平均増額率
7.9%

マイスクエアビル

定期借家契約の再契約と入替で
着実な賃料増額を見込む
退去区画と市場賃料のギャップ(注)
15%以上

ポートフォリオの状況

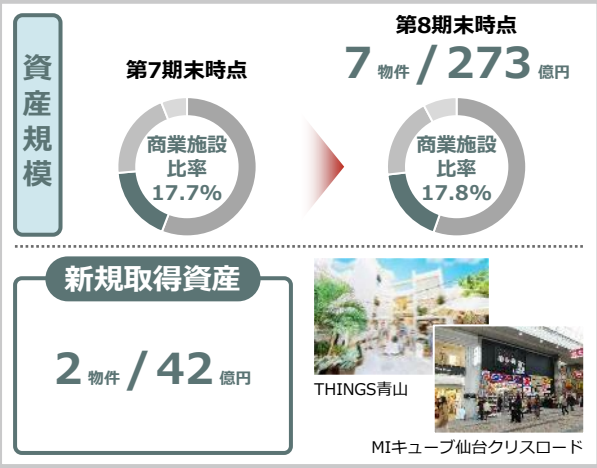
オフィス

商業施設

ホテル

休業要請の対象となった業種は賃料減免の対応を行ったが、緊急事態宣言終了後は徐々に回復の兆し。

ポートフォリオの概況



- 「コト消費型」物件へのシフトを志向するも道半ばで新型コロナが発生
 - 譲渡予定のMIUMIU神戸、コアプラスのミ・ナラを除くタイプ別状況
- ① **コト消費/オフィス混合型 27.2%** (渋谷、青山、仙台)
 - ② **物販型 45.4%** (葛西、和泉中央 (取得価格ベース))

平均NOI/償却後利回り 第8期末実績

4.5%/3.8%

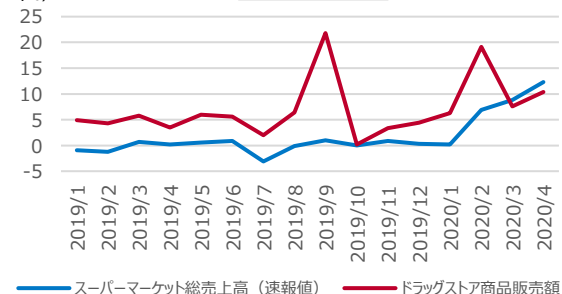
新型コロナウイルス感染症の影響

- 休業要請対象の業種を中心とした営業休止、イベント対応施設での予約キャンセル・延期が発生したことで**一部テナントに賃料減免対応**
- オフィス混合型、スーパー・日用雑貨が中心の物販型は最低限の影響に留まる
- コト消費型で影響の大きかったTHINGS青山の今秋以降の予約状況は安定、ミ・ナラのラウンドワンも回復基調
- ミ・ナラは緊急事態宣言に伴う休業要請により一定期間休業（スーパー、ドラッグストア除く）、営業再開後は徐々に客足が戻るも、**ポストコロナを見据えた大胆な店舗戦略見直しが必要**

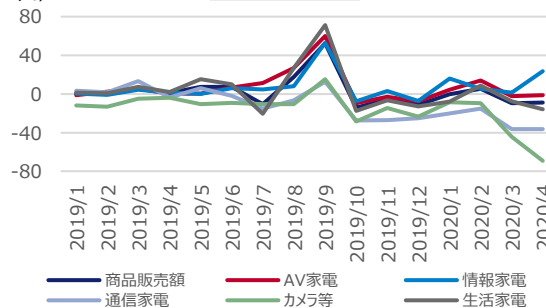
マーケット見通し

新型コロナによる自粛期間中はスーパー、ドラッグストア、家電が堅調に推移。

スーパーマーケット総売上高/ドラッグストア商品販売額 (前年同月比)



家電大型専門店商品別販売額の推移 (前年同月比)



出所：一般社団法人全国スーパーマーケット協会「スーパーマーケット統計調査」及び経済産業省「商業動態統計」より本資産運用会社が作成

出所：経済産業省「商業動態統計」から本資産運用会社が作成

運用トピックス

イオン葛西店



追加投資の実施により将来的なキャッシュ・フロー安定化を推進
2023年を節目として全館リニューアルを実施、リニューアル後から開始する**15年超**の長期契約に合意

契約概要

改修工事：438百万円 (本投資法人負担)
契約期間：15年11か月 (解約不可期間10年11か月)
賃料体系：ベース賃料+施設の食品部門売上に連動する変動賃料+改修工事のうち415百万円に対する一定割合の追加賃料 (投資賃料)

渋谷ワールドイーストビル



繁華性の高い立地を活用した付帯収益の追求
再開発が行われた宮下公園側に**デジタルサイネージ/広告看板**を設置

投資概要

デジタルサイネージ：
投資金額19百万円/期待収益3.5百万円 (年間)
広告看板：
投資金額31百万円/期待収益6.0百万円 (年間)

ポートフォリオの状況

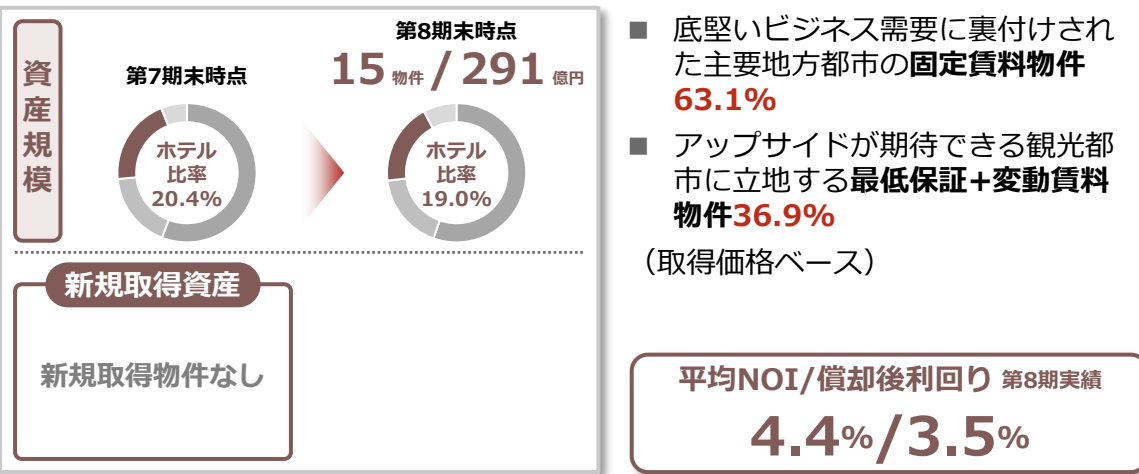
オフィス

商業施設

ホテル

変動賃料の減収（ゼロ）/固定賃料の減免対応が発生、地方圏の出張需要は早期回復を見込むもインバウンド回復は保守的に試算。

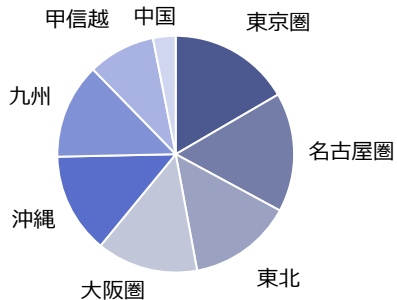
ポートフォリオの概況 (注1)



客室数

2,225 室

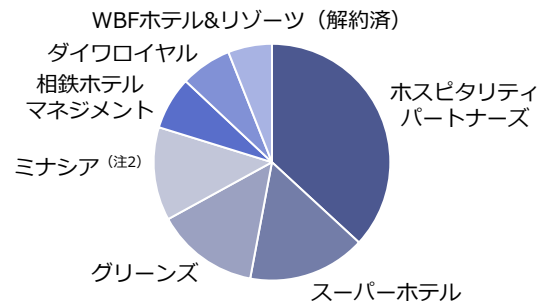
エリア別分散状況 (取得価格ベース)



変動賃料比率 (賃料ベース)

14.3%

オペレーターグループ分散状況 (賃料ベース)



平均残存賃貸借期間

8.4 年

変動賃料物件の運用状況 (注3)

物件名	2018/11~ 2019/1	2019/2~ 2019/4	2019/5~ 2019/7	2019/8~ 2019/10	2019/11~ 2020/1	2020/2~ 2020/4	
那覇	ADR	8,040円	8,810円	8,260円	9,320円	7,740円	8,280円
	稼働率	83%	87%	82%	82%	70%	36%
	RevPAR	6,710円	7,660円	6,370円	7,610円	5,440円	2,940円
博多駅前	ADR	9,000円	9,090円	8,900円	8,360円	7,980円	7,260円
	稼働率	89%	95%	88%	86%	85%	30%
	RevPAR	8,030円	8,670円	7,830円	7,210円	6,780円	2,180円
名古屋栄	ADR	6,730円	6,570円	6,110円	6,230円	6,660円	6,070円
	稼働率	85%	93%	93%	97%	96%	51%
	RevPAR	5,730円	6,100円	5,660円	6,040円	6,350円	3,070円

新型コロナウイルス感染症の影響

- 2月以降の稼働状況が低下し、**変動賃料の減収リスクが顕在化**
- 固定賃料のホテルについても、一部で営業自粛や近隣ホテルを集約するための休業が発生し、**賃料減免対応を実施**
- 地方では一定の稼働率を維持した物件も存在、テレワーク浸透後も工場等への出張対応が不可欠なエリアでは比較的早期の回復を想定
- 政府の施策次第だが、インバウンドの本格的な回復は来年以降と保守的に試算し、**変動賃料は2021年4月末（第10期末）までは発生を見込んでいない**

注1: 2020年4月末時点の数値であり、オフィスへのコンバージョンを予定しているホテルWBF淀屋橋南が含まれています。

注2: 2020年4月1日付で株式会社フォーブスから株式会社ミナシアに商号変更しています。

注3: ADR及びRevPARは10円未満切り捨てで記載しています。

新型コロナウイルス感染症の運用状況への影響

固定賃料への影響は2020年10月期でほぼ終了、変動賃料は保守的に2021年4月末（第10期末）までは発生を見込まない。

テナントからの賃料の支払い猶予・減免要請に対する基本方針

- 1口当たり分配金水準への影響を最大限に配慮しつつ、金融庁の「賃料の支払いに係る事業者等への配慮について（要請）」を踏まえた対応を実施
- 要請の内容及びテナントの事業や財務状況を個別に精査し、以下の順に対応
 - ① 一時的な敷金の充当
 - ② 一定期間（半年～1年）の賃料減額＋契約期間延長により減額相当額を将来的に回収
 - ③ 一定期間の賃料減額（退去や事業継続のリスクが高いと判断せざるを得ない先）

	営業状況	賃料減免要請	運用状況への影響	
			2020年10月期（第9期）	2021年4月期（第10期）
オフィス	該当なし (一部の来店型オフィス、飲食店舗のみ営業休止)	36件/189件 (19.0%) ■ 件数は多いが、大規模オフィス内の飲食店舗が中心	▲21百万円 ■ 新型コロナウイルス感染症の発生に起因する退去、リーシング遅延 ■ 賃料減免要請の影響は軽微	▲34百万円 ■ リーシング活動の遅延による計画見直し（空室の発生）
商業施設	営業休止した物件 ■ MIUMIU神戸 ■ THINGS青山 ■ ミ・ナアラ（大部分）	8件/72件 (11.1%) ■ 結婚式場は中止/延期で影響大 ■ 物販系も営業時間短縮で売上が減少したテナントからの要請あり	▲146百万円 ■ 賃料の一部減免 ■ ミ・ナアラ収益低下	▲127百万円 ■ 賃料の一部減免 ■ ミ・ナアラ収益低下
ホテル	営業休止した物件 ■ ホテルウイングIS上野・御徒町 ■ スマイルホテル3物件 ■ ホテルWBF淀屋橋南	4件/17件 (23.5%) ■ 出張自粛/インバウンド需要減で殆どの物件で影響大 ■ うち2件は影響の小さい付随店舗	▲246百万円 (注) ■ 固定賃料の一部減免 ■ 変動賃料は見込まず ■ ホテルWBFコンバージョン中	▲197百万円 (注) ■ 固定賃料の一部減免 ■ 変動賃料は見込まず ■ ホテルWBFコンバージョン中
合計		48件/278件 (17.3%)	▲414百万円	▲359百万円

注： 新型コロナウイルス感染症の発生前に見込んでいた変動賃料を含んでおり、当該変動賃料はテナントと作成していたビジネスプランの数値に基づき算出しています。

1口当たり分配金減少への対応策：① 調達余力を活用した物件取得

中規模オフィス・都市型商業施設の2物件・35.8億円を既存ポートフォリオを大きく上回る平均償却後利回り4.8%で取得。

広島鯉城通りビル

コアアセット
オフィス



所在地	広島県広島市中区大手町三丁目1番9号
取得価格	2,250百万円
鑑定評価価格	2,450百万円
鑑定NOI/償却後利回り	5.3%/4.7%
延床面積	(事務所・車庫) 4,891.01㎡ (駐車場) 77.30㎡
稼働率(テナント数)	87.7% (12)
建築時期	1993年5月
物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 広島電鉄「中電前」駅より徒歩1分に位置し、本物件が属する「大手町エリア」には官公庁をはじめ、大手企業、金融機関、放送局等が集積 ✓ 周辺には小・中規模オフィスが多く存在。本物件も基準階120坪程度と標準的な大きさであり、地域のボリュームゾーンに位置 ✓ 複数年にわたり空調設備、共有廊下、トイレ、エントランス等のリニューアルが施され、周辺ビルと比較して競争力のある設備仕様

MIキューブ仙台クリスロード

コアアセット
商業施設



所在地	宮城県仙台市青葉区中央二丁目2番30号
取得価格	1,330百万円
鑑定評価価格	1,450百万円
鑑定NOI/償却後利回り	5.0%/4.8%
延床面積	1,186.30㎡
稼働率(テナント数)	100.0% (3)
建築時期	1991年3月
物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 仙台駅から徒歩圏内で人通りの多いクリスロード商店街に位置しており、平日には通勤・通学者、休日には多くの観光客や買い物客が訪れる立地 ✓ 1階はドラッグストア、2階は飲食店、3階及び4階部分はレンタル・コワーキングオフィスがテナントとして入居 ✓ 1階は商店街からの間口に面しており、物販及び飲食の双方に対応可能。2階以上は飲食・サービス系テナントの利用が見込まれる

注： 各数値の計算方法や詳細な物件概要については、2020年3月27日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（「広島鯉城通りビル」及び「MIキューブ仙台クリスロード」）をご参照ください。

1口当たり分配金減少への対応策：② 物件の一部譲渡による譲渡益の確保

譲渡益計上により分配金減少の一部をカバーするとともに、今後様々な場面で進む「デジタル・トランスフォーメーション」推進に着手。

譲渡の概要 (注)

物件名	六甲アイランドDC	
取得価格/鑑定評価額	8,650 百万円 / 9,040 百万円 (2019年10月末時点)	
譲渡価格	717 百万円 (準共有持分7.55%)	
譲渡益	61百万円	
譲渡日	2020年4月28日	
譲渡先	エスティファンドワン合同会社	
収益性	取得価格ベース	譲渡予定価格ベース
鑑定NOI利回り	5.5%	5.0%
償却後利回り	4.2%	3.8%

三井物産グループによるデジタル証券プロジェクトへの参画

- 三井物産がLayerX、SMBC日興証券、三井住友信託銀行と改正金商法施行後のセキュリティ・トークン (ST) 発行を見据えたプロジェクトを開始
- 機動的な資金調達手段の確保や将来的な資産運用業務のデジタル・トランスフォーメーション (DX) 推進を通じて投資主価値の向上を目指す

六甲アイランドDC 物件概要



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

譲渡益により新型コロナウイルス減収の一部をカバー

- 鑑定評価額を上回る価格での譲渡により61百万円の譲渡益を計上
- 少額譲渡により将来の収益減少を抑えながら、譲渡益の計上により2020年4月期 (第8期) に顕在化した新型コロナウイルス感染症の影響による減収の一部をカバー

注： 譲渡益以外の各数値の計算方法等に関する注記については、2020年4月21日付「国内不動産信託受益権の一部譲渡に関するお知らせ (「六甲アイランドDC」) をご参照ください。

新型コロナウイルス感染症の影響と発生後の取組み（まとめ）

新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の拡大による影響

- 新型コロナウイルス感染症の拡大が日本国内に及び、旅行・出張及びイベント等の自粛や、全国的に拡大した緊急事態宣言に基づく休業要請の影響がホテル及び一部の商業施設を中心に顕在化
- 2020年2月以降はホテルの稼働状況が大幅に低下、商業施設の一部でも休業やイベント予約の延期・キャンセル等が発生しており、テナントの収益にも一定の影響が生じている状況
- 緊急事態宣言の解除を受けて全面的に営業が再開されるも、ポストコロナにおける収益見通しについては慎重なスタンス

1口当たり分配金の減少への対応策

① 調達余力を活用した物件取得

- 2020年3月31日付で中規模オフィスと都市型商業施設の2物件を追加取得
- 35億円/平均償却後利回り4.8%（ポートフォリオ償却後利回り4.2%を大きく上回る水準）

② 物件の一部譲渡による譲渡益の確保

- 六甲アイランドDCの一部を三井物産グループによる新プロジェクトの実証ファンドに譲渡
- 少額譲渡で将来の収益減少を抑えながら、61百万円の譲渡益を確保



広島鯉城通りビル



MIキューブ仙台クロスロード



六甲アイランドDC（一部譲渡）

注1： 2019年12月10日付「2019年10月期 決算短信（REIT）」で公表したものです。
 注2： 2020年4月21日付「2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」で公表したものです。
 注3： 2020年6月15日付「2020年4月期 決算短信（REIT）」で公表したものです。詳細は14ページをご参照ください。

テナントからの賃料の支払い猶予・減免要請に対する基本方針

- 1口当たり分配金水準への影響を最大限に配慮しつつ、金融庁の「賃料の支払いに係る事業者等への配慮について（要請）」を踏まえた対応を実施
- 要請の内容及びテナントの事業や財務状況を個別に精査し、以下の順に対応
 - ① 一時的な敷金の充当
 - ② 一定期間（半年～1年）の賃料減額+契約期間延長により減額相当額を将来的に回収
 - ③ 一定期間の賃料減額（退去や事業継続のリスクが高いと判断せざるを得ない先）

1口当たり分配金の状況

	2019年12月10日 公表 ^(注1)	2020年4月21日 公表 ^(注2)	2020年6月15日 公表 ^(注3)
2020年4月期 (第8期)	1,570円	1,560円 (▲0.6%)	1,561円 (▲0.6%)
2020年10月期 (第9期)	1,600円	1,480円 (▲7.5%)	1,380円 (▲13.8%)
2021年4月期 (第10期)	—	—	1,150円

Section2.
第8期決算・業績予想

決算サマリー（第8期）

新型コロナウイルス感染症の影響による減収を2物件の取得と六甲アイランドDCの一部譲渡でカバーし、DPUは当初予想比微減で着地。

	前期実績 (A) (第7期)	今期実績 (B)	差異 (B) - (A)	
営業収益	百万円	5,340	5,448	108
賃貸事業収入	百万円	4,070	4,140	69
オフィス	百万円	2,100	2,195	94
商業施設	百万円	891	862	△28
ホテル	百万円	818	745	△72
インダストリアル/教育施設	百万円	260	336	76
その他収入	百万円	904	827	△77
不動産等売却益	百万円	364	480	115
賃貸事業費用	百万円	1,547	1,484	△63
NOI	百万円	3,428	3,484	56
減価償却費	百万円	563	589	25
一般管理費	百万円	512	509	△2
営業外費用	百万円	243	270	26
当期純利益	百万円	2,472	2,594	121
1口当たり分配金 (DPU) (注1)	円	1,563	1,561	△2
資本的支出	百万円	258	589	330
NCF	百万円	3,169	2,895	△274
1口当たりFFO	円	1,689	1,626	△63
ペイアウトレシオ	%	92.5	96.0	3.5
期末物件数		29	34	5
期末稼働率	%	100.0	99.8	△0.2
期末算定価額	百万円	153,396	164,149	10,753
含み益率	%	6.0	5.6	△0.4
有利子負債総額	百万円	74,700	77,700	3,000
LTV (注1)	%	48.8	48.3	△0.6
発行済投資口数	口	1,581,640	1,662,240	80,600
BPS (注2)	円	43,672	44,227	-
1口当たりNAV (注2)	円	49,190	49,490	300

注1: LTV = 有利子負債総額 ÷ 総資産。以下同じです。

注2: 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 △2円

オフィス

■ マイスクエアビル/広島鯉城通りビル 新規取得 +49百万円

■ 川崎/新宿/TFT (天王洲) 新規入居/FR解消 +46百万円

商業施設

■ THINGS青山/MIキューブ仙台 新規取得 +42百万円

■ MIUMIU神戸 持分売却 △60百万円

ホテル

■ サンルート新潟 変動賃料発生 (年1回) +10百万円

■ スマイルホテル3物件 新型コロナの影響 △83百万円

教育施設

■ 東京衛生学園専門学校 新規取得 +76百万円

	前期実績 (A)	今期実績 (B)	差異 (B) - (A)
賃貸事業費用	1,547	1,484	△63
外注委託費	336	344	8
水道光熱費	517	405	△112
公租公課	400	387	△12
修繕費	36	75	38
その他	256	270	13

業績予想（第9期/第10期）

新型コロナウイルス感染症の影響を保守的に試算/長期的なDPU安定化に繋がるポストコロナへの対応策を実施。

	第8期 (20/4) 実績 (A)	第9期 (20/10) 予想 (注1) (B)	差異 (B) - (A)	第10期 (21/4) 予想 (注1) (C)	差異 (C) - (B)
営業収益	百万円	5,448	△83	4,843	△521
賃料事業収入	百万円	4,140	△107	4,094	60
オフィス	百万円	2,195	96	2,331	38
商業施設	百万円	862	△70	798	5
ホテル	百万円	745	△160	601	16
インダストリアル/教育施設	百万円	336	26	363	-
その他収入	百万円	827	18	749	△97
不動産売却益	百万円	480	4	-	△484
賃貸事業費用	百万円	1,484	182	1,564	△102
NOI	百万円	3,484	△270	3,279	65
減価償却費	百万円	589	22	613	0
一般管理費	百万円	509	31	501	△40
営業外費用	百万円	270	△20	253	3
当期純利益	百万円	2,594	△300	1,911	△382
1口当たり分配金 (DPU)	円	1,561	△181	1,150	△230
資本的支出	百万円	589	26	891	275
NCF	百万円	2,895	△297	2,388	△275
1口当たりFFO	円	1,626	△169	1,518	61
ペイアウトレシオ	%	96.0	△1.3	75.8	△20.0
期末物件数		34	△1	33	-
期末稼働率	%	99.8	-	未定 (注2)	-
有利子負債総額	百万円	77,700	-	77,700	-
LTV	%	48.3	0.2	48.6	0.1
発行済投資口数	口	1,662,240	-	1,662,240	-

業績予想のポイント

第9期 (20/10)

オフィス

■ マイスクエア/広島鯉城ビル	通期稼働	+58百万円
■ 品川/新宿ES	新規入居/FR解消	+51百万円

商業施設

■ 青山/仙台	通期稼働	+29百万円
■ MIUMIU神戸	持分売却	△49百万円

ホテル

■ 新型コロナ減収リスク	△160百万円
--------------	---------

第10期 (21/4)

オフィス

■ 川崎/H東新宿	テナント入替/FR解消	+25百万円
■ マイスクエアビル	増額改定/入替効果	+8百万円

商業施設

■ MIUMIU神戸	持分売却	△20百万円
■ THINGS青山	新型コロナからの回復	+21百万円

	第8期 実績	第9期 予想	差異	第10期 予想	差異
賃貸事業費用	1,484	1,666	182	1,564	△102
外注委託費	344	358	13	343	△14
水道光熱費	405	521	116	447	△73
公租公課	387	401	13	392	△8
修繕費	75	86	11	124	38
その他	270	298	27	254	△43

注1: 本予想は一定条件の下に算出した2020年6月15日時点のものとあり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

注2: 新型コロナウイルスの影響による減収リスクを見込んでいることから、現時点では開示を省略します。

新型コロナウイルス発生前との比較

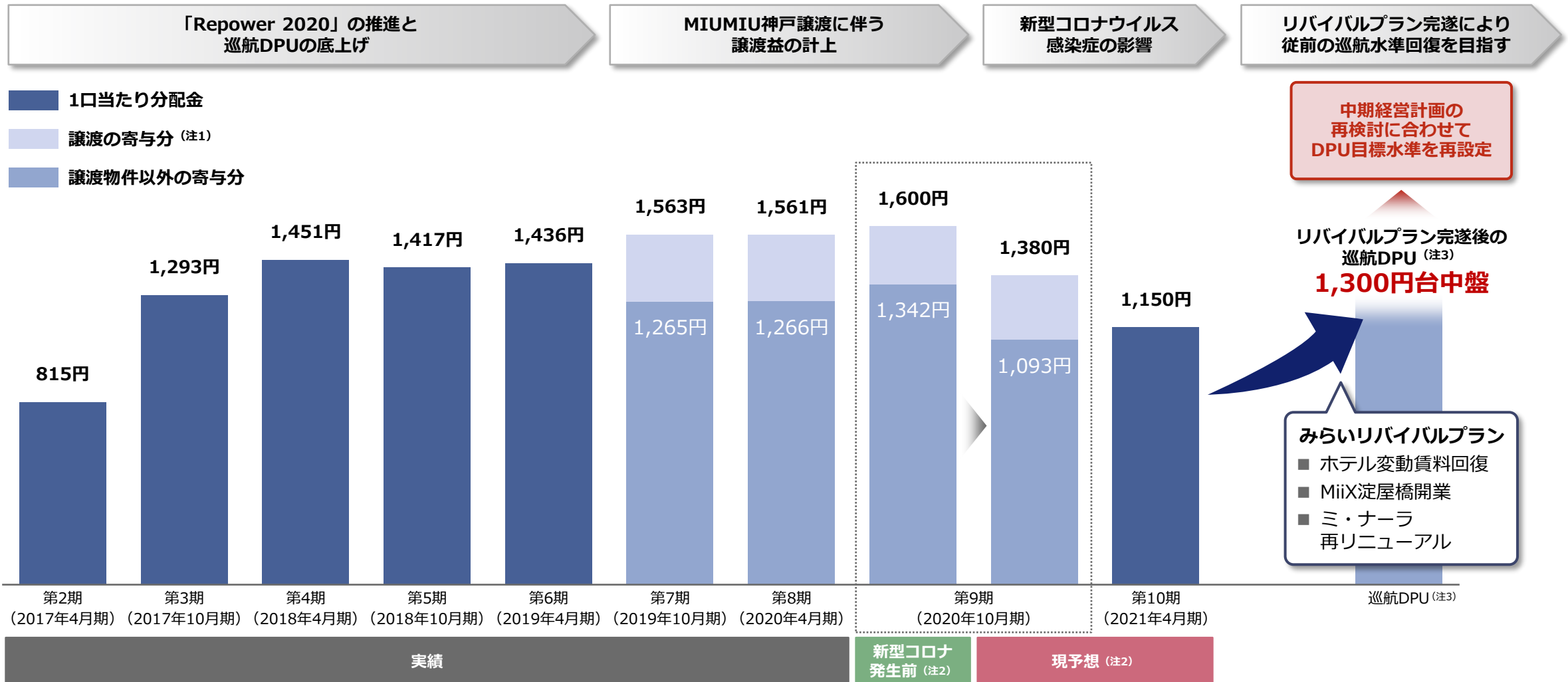
		第8期 (20/4)		差異	第9期 (20/10)		差異
		(修正前予想) (注1)	(実績)		(修正前予想) (注1)	(修正後予想)	
営業収益	百万円	5,484	5,448	△35	5,661	5,364	△296
賃料事業収入	百万円	4,244	4,140	△103	4,316	4,033	△282
オフィス	百万円	2,175	2,195	20	2,231	2,292	60
商業施設	百万円	879	862	△16	857	792	△65
ホテル	百万円	852	745	△106	843	585	△258
インダストリアル/教育施設	百万円	337	336	△0	383	363	△19
その他収入	百万円	820	827	6	861	846	△14
不動産売却益	百万円	418	480	61	484	484	0
賃貸事業費用	百万円	1,497	1,484	△13	1,612	1,666	54
NOI	百万円	3,567	3,484	△83	3,565	3,213	△351
減価償却費	百万円	586	589	2	606	612	6
一般管理費	百万円	518	509	△8	539	541	1
営業外費用	百万円	270	270	△0	242	249	7
当期純利益	百万円	2,609	2,594	△15	2,660	2,294	△366
1口当たり分配金 (DPU)	円	1,570	1,561	△9	1,600	1,380	△220
資本的支出	百万円	696	589	△106	687	616	△71
NCF	百万円	2,871	2,895	23	2,877	2,597	△280
1口当たりFFO	円	1,671	1,626	△45	1,674	1,457	△217
ペイアウトレシオ	%	94.0	96.0	2.0	95.6	94.7	△0.9
期末物件数		32	34	2	31	33	2
期末稼働率	%	100.0	99.8	△0.2	99.7	未定 (注2)	—
有利子負債総額	百万円	74,700	77,700	3,000	74,700	77,700	3,000
LTV	%	47.4	48.3	0.8	47.5	48.5	1.0
発行済投資口数	口	1,662,240	1,662,240	—	1,662,240	1,662,240	—

注1: 2019年12月10日付「2019年10月期 決算短信 (REIT)」で公表したものです。

注2: 第9期は、新型コロナウイルスの影響による減収リスクを見込んでいることから、現時点では開示を省略します。

1口当たり分配金（DPU）の推移

新型コロナウイルス感染症の影響によりDPU水準は一時的に低下/後述のリバイバルプランを通じて従前の巡航水準回復を目指す。



注1：当該期におけるMIUMIU神戸（分割譲渡物件）の賃貸事業収益、譲渡益、譲渡益の発生に伴い費用負担が見込まれる公租公課、運用資産に係る中期的な収益改善策の費用及び投資口交付費の合計を発行済投資口数で除して算出しています。

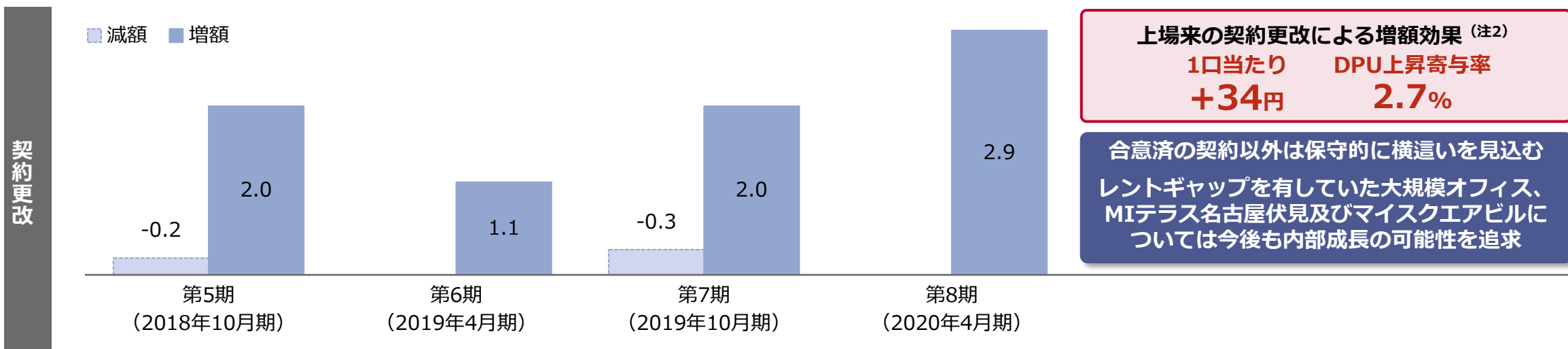
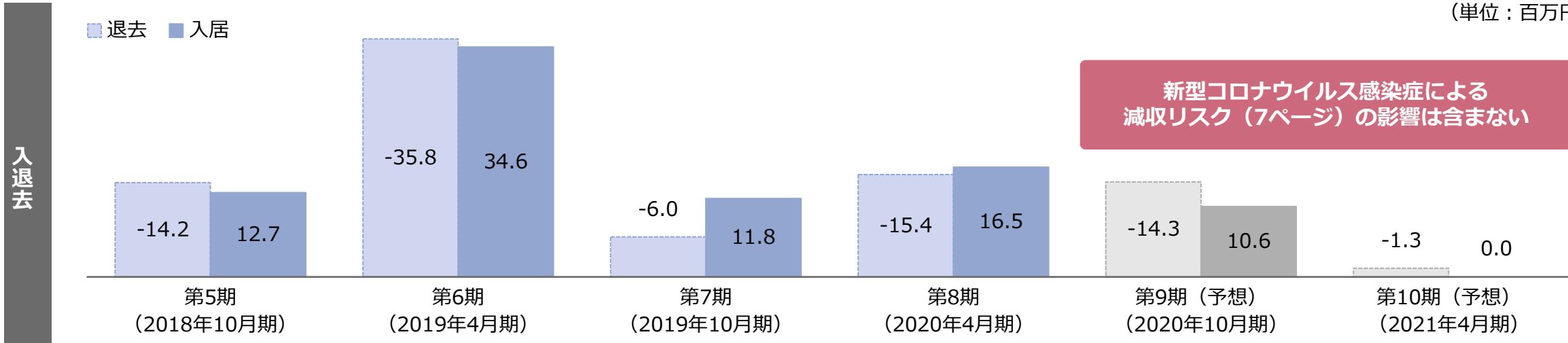
注2：新型コロナ発生前は2019年12月10日付「2019年10月期 決算短信（REIT）」、現予想は2020年6月15日付「2020年4月期 決算短信（REIT）」で公表したものです。現予想の詳細は14ページをご参照ください。

注3：リバイバルプラン完遂後の巡航DPUは一定条件の下に算出した2020年6月15日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

内部成長の実績

新型コロナウイルス発生前は着実に増額改定が進捗/ポストコロナの市場を注視しつつ、多様なニーズを取込むことで内部成長を追求。

(単位：百万円)



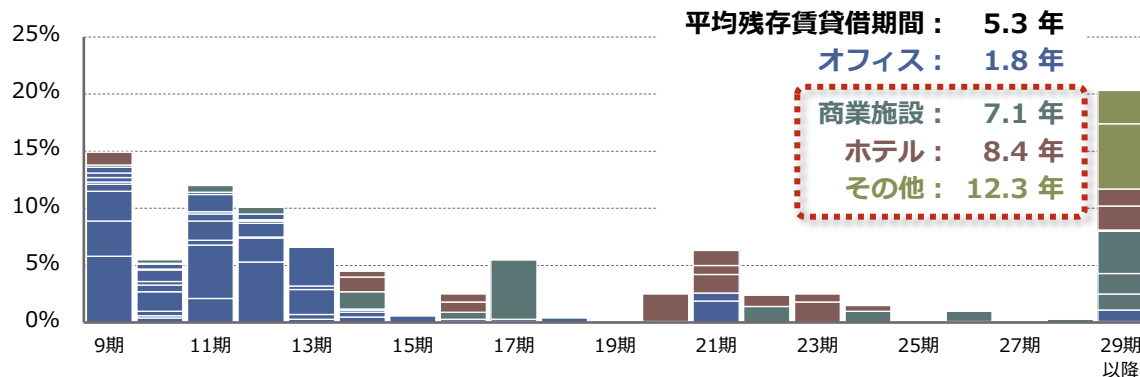
注1: 賃料の変動は月額ベース。

注2: 契約更改による増額効果 = 上場時から第8期末までの契約更改による月額賃料の増減額 × 6 ÷ 発行済投資口数。DPU上昇寄与率は、契約更改による増額効果の上場時に公表した第3期 (2017年10月期) の予想1口当たり分配金に対する比率を記載しています。

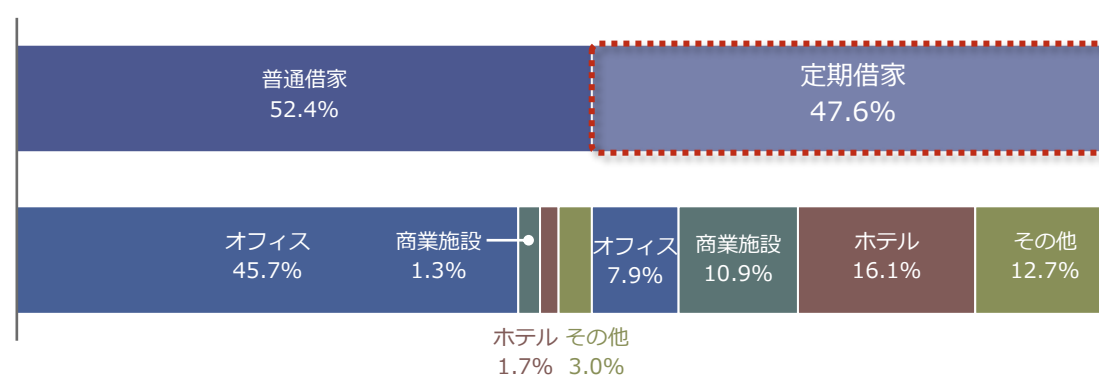
テナント分散の状況（第8期末時点）

外部成長によりテナント分散/リスク分散は着実に進展、定期借家契約の比率を意識してディフェンシブなポートフォリオ構築を目指す。

賃貸借契約期限の分散状況（注1）（賃料ベース）



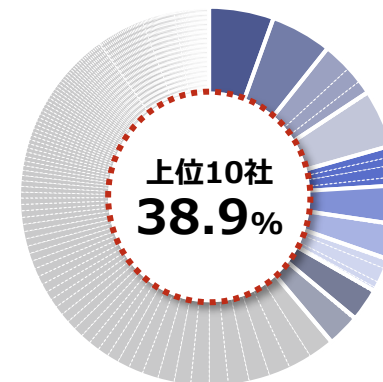
賃貸借契約形態の比率（注1）（賃料ベース）



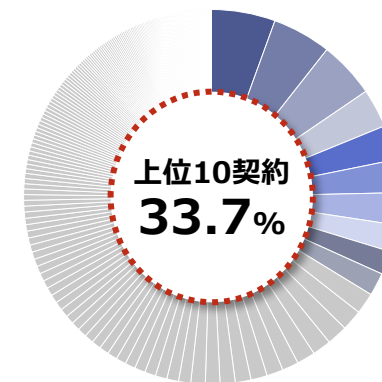
上位10テナント（注1）（賃料ベース）

テナント名	入居物件	比率
1. HAVIサプライチェーン・ソリューションズ・ジャパン	六甲アイランドDC	5.5%
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. ホスピタリティオペレーションズ	スマイルホテル3物件（那覇、博多、名古屋）	5.0%
4. エヌ・ティ・ティ・コムウェア	品川シーサイドパークタワー	非開示
5. スーパーホテル	スーパーホテル4物件（仙台、大阪、さいたま、京都）	3.4%
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. ビッグローブ	品川シーサイドパークタワー	非開示
8. グリーنز	伊勢シティホテルアネックス、 コンフォートホテル3物件（新山口、北上、長野）	非開示
9. 衛生学園（注2）	東京衛生学園専門学校	非開示
10. 非開示	川崎テックセンター	非開示

テナント企業の分散



賃貸借契約の分散

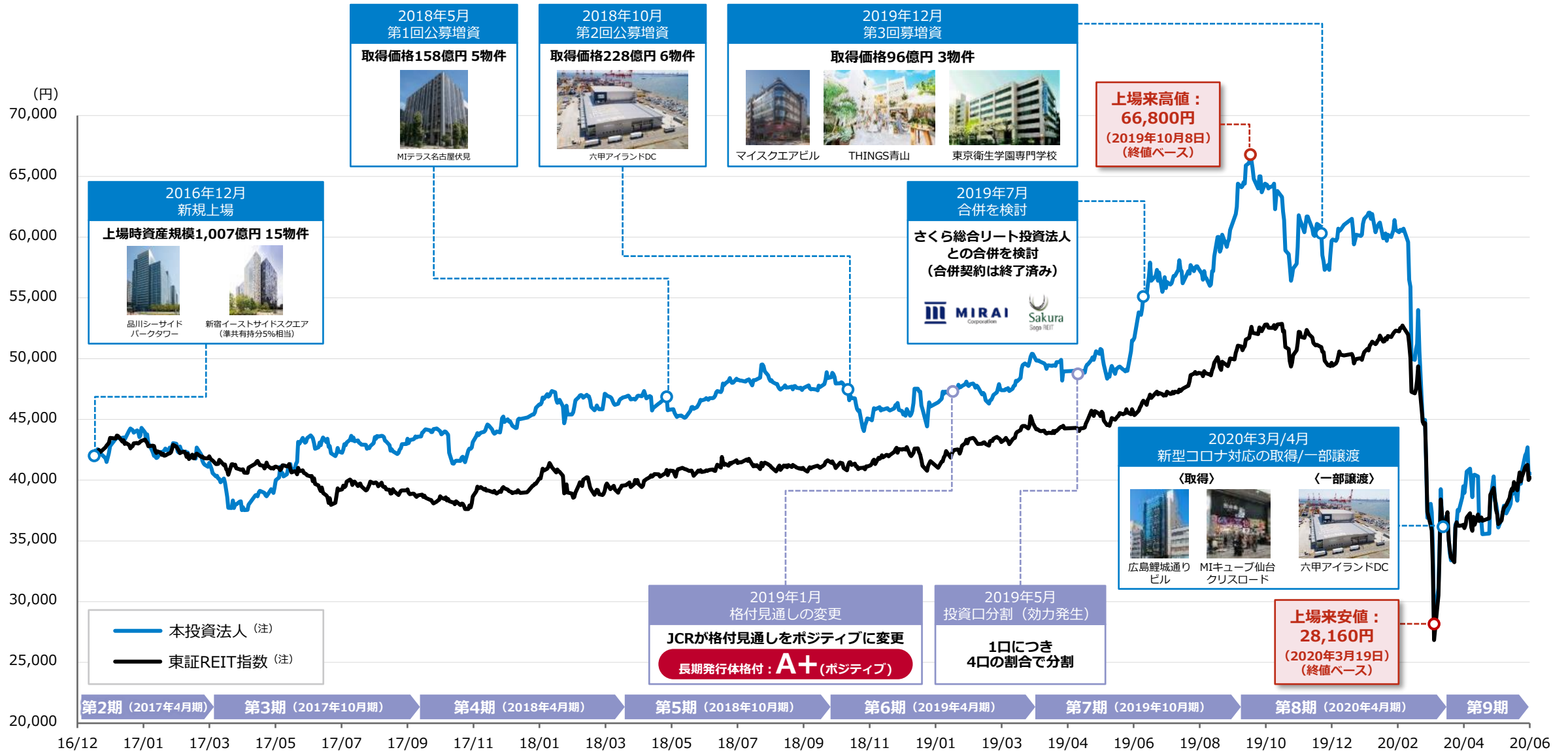


注1：原則として2020年4月末日時点でエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約に基づいて算出しており、平均残存賃貸借期間は2020年4月末日を基準日として算出しています。

注2：2020年4月1日付で学校法人後藤学園から学校法人衛生学園に商号変更しています。

Section3.
「みらいリバイバルプラン」の策定

上場後の投資口価格とこれまでの取組み

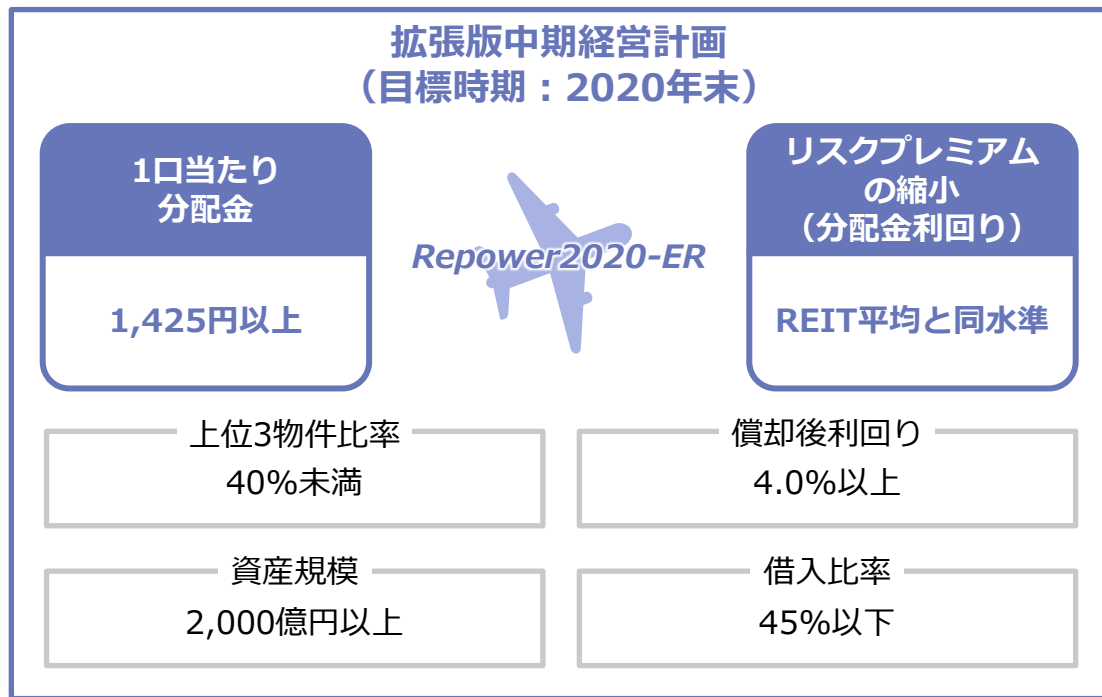


注: 2020年6月12日時点。本投資法人は2019年4月末を基準日として投資口分割を実施していることから、それ以前の投資口価格についても4分割して表示しています。東証REIT指数は本投資法人の新規上場時の発行価格183,000円をベースに相対値を算出したものです。

「みらいリバイバルプラン」の策定

新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえて中期経営計画を中断。

ポストコロナに対応したポートフォリオ構築、DPU水準の回復・成長に向けて「みらいリバイバルプラン」に注力。



新型コロナウイルス発生前の実績

1口当たり分配金（譲渡益なし）
1,436円
(2019年4月期末実績)

投資口価格
61,200円
(2020年1月末終値)

目標達成に向けて着実に前進していたが、新型コロナウイルス感染症によりDPU、投資口価格ともに大きなダメージを受ける結果に。

みらいリバイバルプラン (～2021年中旬)

新型コロナウイルス感染症の影響により
浮かび上がった3つの課題に注力

変動賃料の発生に合わせてDPU水準の
回復・成長に向けた足場固めを行う

① ホテルWBF淀屋橋南 オフィスコンバージョン

新型コロナウイルス感染症の影響によりホテルオペレーターが民事再生法の適用を申請。大阪エリアの底堅いオフィス需要を背景に、ポストコロナで選好される付加価値の高い物件を目指して「**セットアップ型サービスオフィス**」への**コンバージョン**を実施。

② ミ・ナーラ 再リニューアル計画

取得後にラウンドワン等の目玉テナント誘致によりリニューアルオープンを果たしたが、売上改善に向けて試行錯誤する中で新型コロナウイルスが発生。ポストコロナに適応した商業施設への転換に向けて、核テナントの入替や運営体制の見直しや新たな外部パートナーとの連携を含めた「**抜本的な再生プラン**」を検討。

③ 入替を含めたポートフォリオ再構築

総合型リートとしての強みを活かし、ポストコロナに適応したポートフォリオの再構築を図るべく、より**ディフェンシブ性の高いアセットタイプ**の**組み合わせ**を意識しながら**物件入替も視野に入れて**より強固なポートフォリオを目指す。

① ホテルWBF淀屋橋南 オフィスコンバージョン

テナントの破綻前から検討していた抜本的な再建策を実行/ポストコロナで選好される付加価値の高い物件への転換を目指す。

前テナントによる民事再生法適用の申立までの経緯

2017年

4月: 北海道、沖縄でホテル事業を展開していたホワイトベアファミリー(WBF)が大阪地区で初の案件として開業。

2018年

11月: 本投資法人が取得。

2019年

1月: WBF内のグループ再編に伴い、賃借人が株式会社ホワイト・ベアファミリーからWBFホテル&リゾーツ株式会社(以下「テナント」)に変更。

8月以降: 日韓関係の影響を中心としたインバウンド客の減少や大型台風等の天災による需要面の問題と、供給過剰懸念のあった大阪中心部のホテルマーケットにおいて効果的な差別化戦略が取れずに稼働状況が伸び悩む状況が続く。

12月: テナントからの賃料減額要請を受領。テナント変更や他のアセットタイプへの用途変更(コンバージョン)を含む抜本的な再建策の検討を開始。

2020年

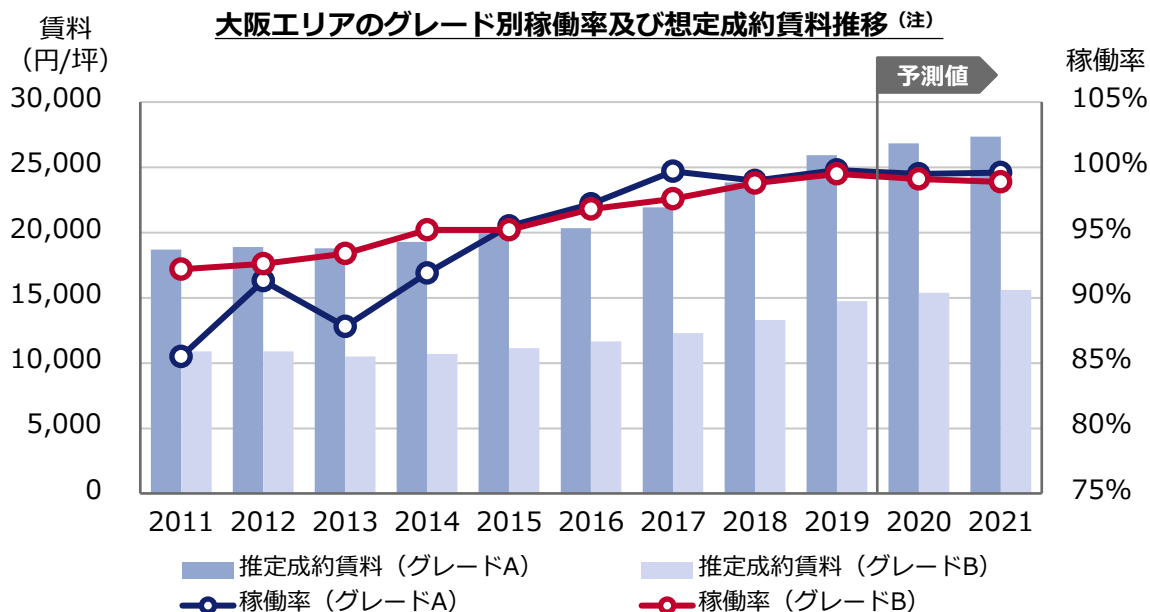
3月: 新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化。サービスオフィスへのコンバージョンを前提に賃貸借契約の解約に向けた協議を開始。

4月: テナントが民事再生法の適用を申請。

5月: テナントの代理人弁護士を通じて賃貸借契約の解約に合意。

大阪中心部におけるオフィスマーケット見通し

- 2018年以降は新規供給が限定的であり、旺盛なオフィス需要に支えられてマーケット稼働率は99%前後で推移。成約賃料水準も上昇傾向が続いていた。新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、全体としてオフィス床の不足は続く
- 一方、政府の緊急事態宣言以降、換気やレイアウトの工夫、オンライン会議への参加、テレワーク環境の整備等の観点からオフィスニーズに変化が生じている。ポストコロナにおけるオフィス選定基準としてBCPへの配慮がより重要となるものと思われる
- 淀屋橋エリアはオフィス街ながら、BCP/テレワークに対応するサテライト・サービスオフィスはまだ少ない



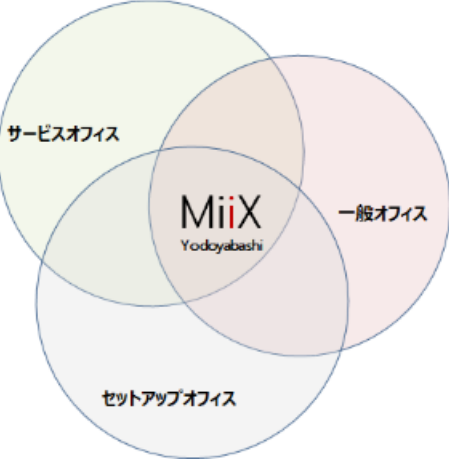
注: シービーアールイー株式会社のマーケットデータをベースにイデラキャピタルが作成したものです。
 グレードA: 延床面積10,000坪以上、貸室総面積6,500坪以上、基準階面積350坪以上
 グレードB: 延床面積2,000坪以上、グレードAを除くビル 両グレードとも大阪オフィスエリア内、築11年未満ビルから抽出しています。

①ホテルWBF淀屋橋南 オフィスコンバージョン

独自ノウハウを有するイデラ キャピタルのリーシングマネジメントチームが総合プロデュースを担当。

コンセプト

新名称：MiiX（ミックス） 淀屋橋



MiiX
Yodoyabashi

「サービスオフィスとセットアップオフィスのミックス」や、「入居者同士のビジネスチャンスのミックス」と言った様々なミックスを提供する施設であり、本投資法人（MIRAI）と総合プロデュースを務める株式会社イデラ キャピタルマネジメント（IDERA）のそれぞれの強みを活かして本物件の不動産価値のミックスアップ（MIX UP）を目指す。

「セットアップ型サービスオフィス」としての特徴

- サービスオフィスの利便性、セットアップオフィスのデザイン性、一般オフィスの信頼性、それぞれの「良いとこどり」を実現した付加価値の高いオフィス
- 1～9階を以下のコンセプトでリニューアル

- 1階： エントランス/受付はデザイン性と利便性を備えたアメニティ機能を集結
- 2階： 今後増加するオンラインミーティングのニーズを想定し、複数の会議室を用意
- 3～6階： 12㎡/16㎡の小規模区画を前提としたセットアップオフィス
- 7～9階： 24㎡の大規模区画を前提としたセットアップオフィス

注： ホテルの数値は2019年10月期実績を年換算した数値、コンバージョン後の数値は現時点の想定に基づく数値であり、達成を保障するものではありません。

プロジェクト概要/収支計画

想定スケジュール

- リニューアル工事：2020年7月着工、2021年1月完了予定
- リーシング：2020年夏頃開始予定、竣工1年以内に稼働率90%超を目指す

収支計画（注）

	取得価格	NOI	NOI利回り
ホテル	1,750百万円	81百万円	4.7%
コンバージョン後	2,000百万円	94百万円	4.7%
差	+250百万円	+12百万円	-

（前提条件）

- 賃貸可能面積： 304坪
- 賃料単価月坪： 49,145円
- 想定稼働率： 90%
- 賃貸事業費用： ホテル時代の過去実績及び他の保有オフィス事例、今回計画しているサービス内容を参考に試算

① ホテルWBF淀屋橋南 オフィスコンバージョン

(参考) フロア構成のイメージ (注)

	フロア	ハード		ソフト	
	9	セットアップオフィス (12㎡~36㎡)	サロン	OA コーナー	
	8		サロン	OA コーナー	
	7		サロン	OA コーナー	
	6	セットアップオフィス (12㎡~24㎡)	サロン	OA コーナー	
	5		サロン	OA コーナー	
	4		サロン	OA コーナー	
	3	サロン	OA コーナー		
	2	セットアップ オフィス	会議室	サロン	OA コーナー
	1	受付	会議室	カフェ サロン	喫煙室



セットアップオフィス (大)



セットアップオフィス (小)



サロン



1階カフェサロン

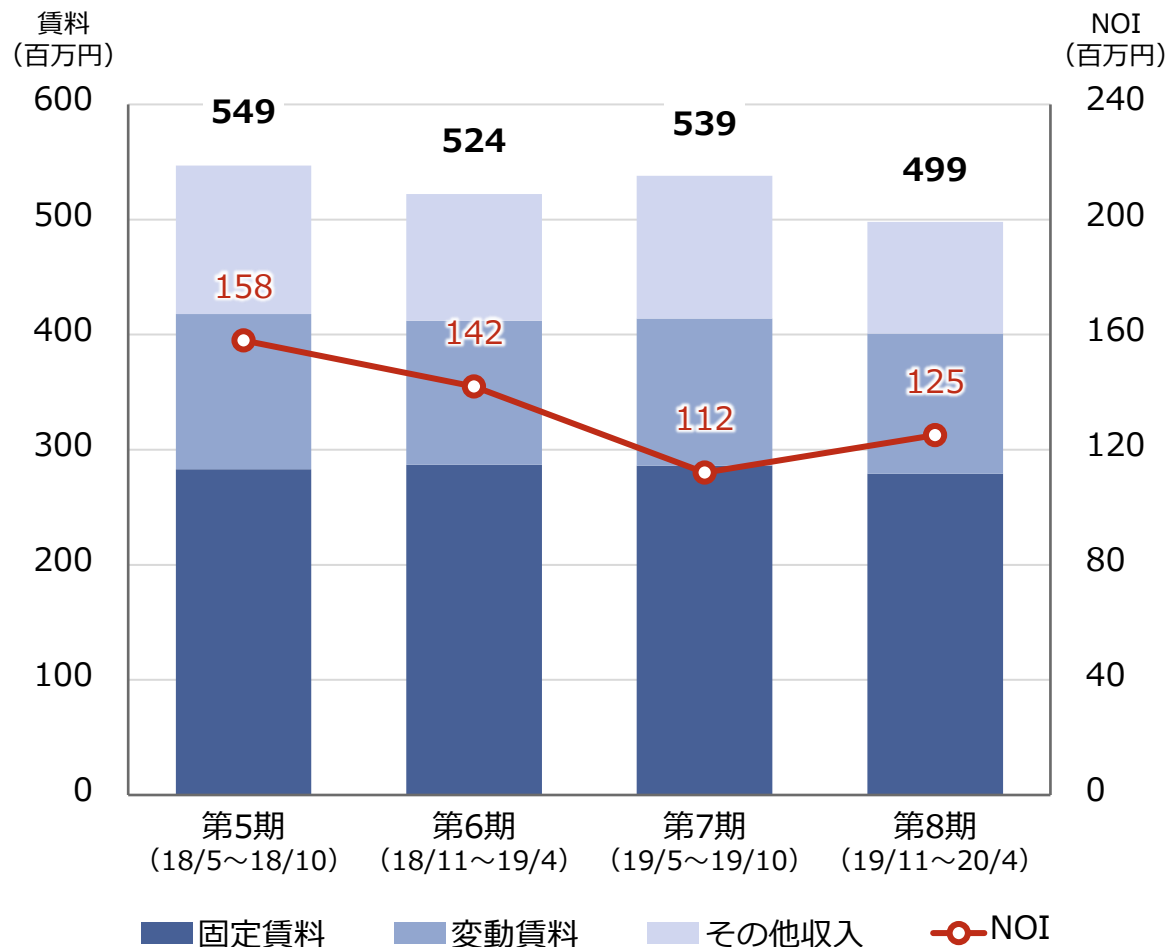
- 有人受付サービス
- サロンでのフリードリンク
- 入退室のログをとれるセキュリティ環境
- 一定時間無料で使える会議室
- 防災グッズの常備
- インターネット・WiFi・水光熱費無料
- 外部レンタルスペースとの提携
- サウンドマスキング含む音響環境

注： 2020年6月時点の計画に基づいて作成しており、今後変更される可能性があります。

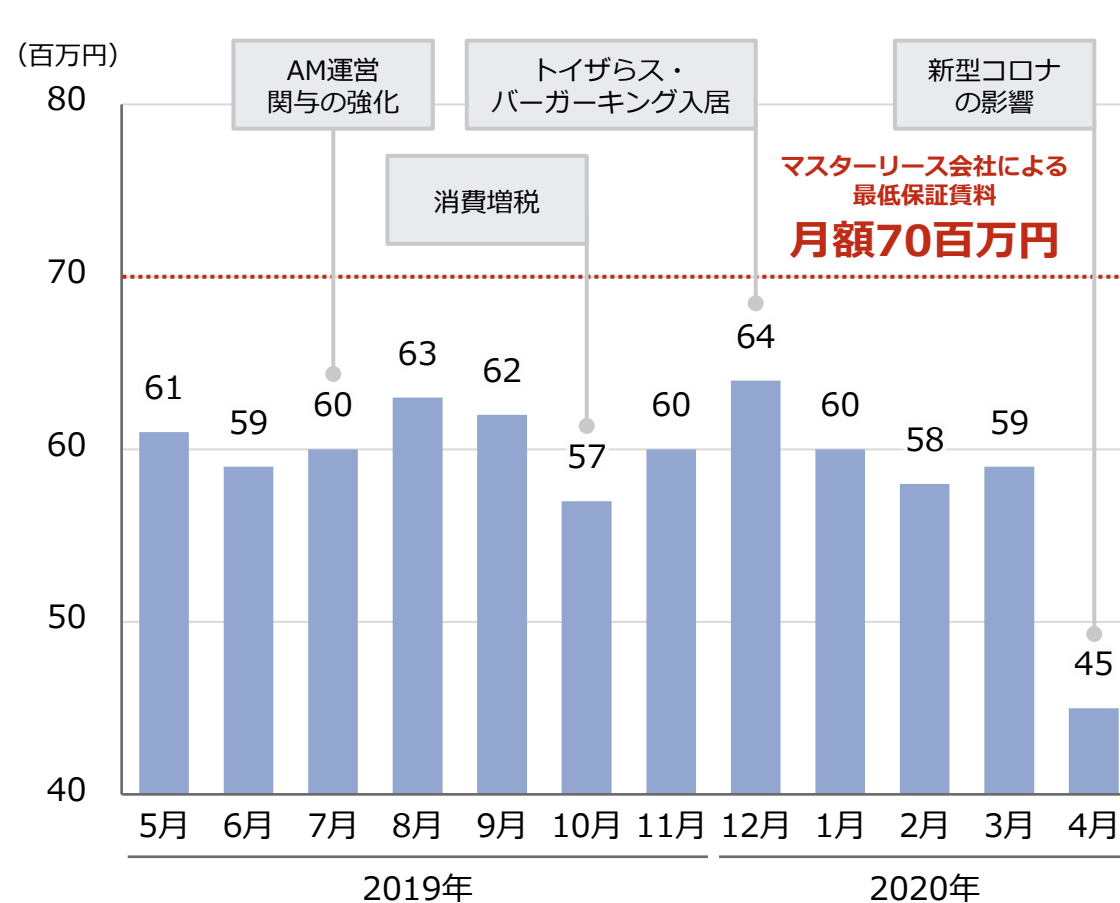
② ミ・ナラ 再リニューアル計画

リニューアル・オープン以降、売上改善に向けた施策は着実な成果を見せつつあったが、道半ばにして新型コロナウイルスが発生。

リニューアル・オープン後の実績



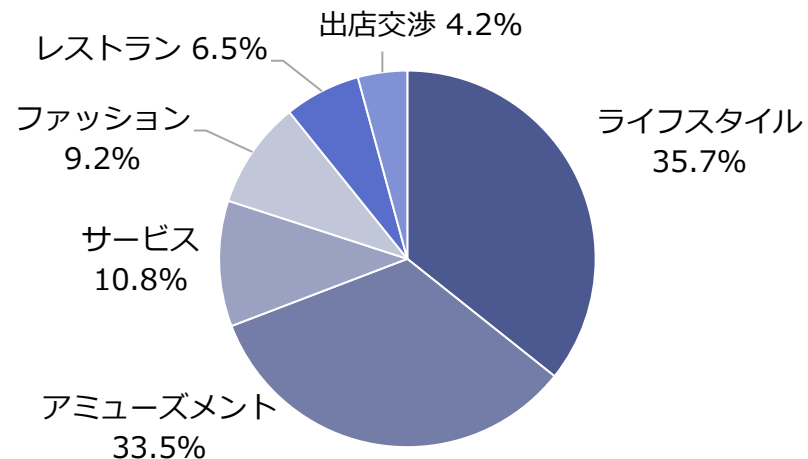
エンドテナント賃料の推移



②ミ・ナアラ 再リニューアル計画

ポストコロナに求められる要素を踏まえてAMとしてハズオンの姿勢を強化、「抜本的な」再生プランの実行を目指す。

テナント業態（賃貸面積ベース/2020年4月末時点）



階層別テナント構成

7階	簡易宿泊施設
6階	アミューズメント（ラウンドワンスタジアム）
5階	アミューズメント（ラウンドワンスタジアム）・美術館
4階	アミューズメント（奈良祭都）・家電・趣味・サービス
3階	雑貨・子供用品・保育園
2階	ファッション・雑貨
1階	食品・日用品・フードコート

① 運営体制の見直し

AMとPM（やまき）、リーシングサポート会社（伊藤忠アーバンコミュニティ）の3社で運営を行ってきたが、PMであるやまきが経営する奈良祭都（忍者/金魚をテーマとした観光施設）の苦戦もあり、**AMとしてより強力に**運営に関与できる体制構築を目指す。

② テナントミックス/インバウンド施策の見直し





「観光型複合商業施設」のコンセプトは不変だが、奈良県コンベンションセンター/JWマリオットホテル奈良の集客力の取り込みや**デイリー顧客の集客力がある核テナントの誘致（入替）**、過剰感があった物販系をサービス/観光/飲食等に転換することで売上の向上、安定化に繋がるテナントミックスの再構築を図る。

③ 新たな外部パートナーとの提携模索

①,②を通じてAMとしての関与度合いを高めながら、更なる改善に向けて現在の運営体制とは異なる知見やネットワークを有する**新たな外部パートナーとの提携を模索**。販促施策や集客施策の見直し、イベントの共同開催等を具体的に検討中。

③入替を含めたポートフォリオ再構築

ポストコロナに適応したポートフォリオを目指し、よりディフェンシブ性を意識しながら入替も選択肢に含めて再構築を推進。

アセットタイプ		前回決算発表時（2020年1月24日）	ポストコロナ
オフィス	 <p>投資比率 55.4%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 底堅い需要とアップサイドが狙える中価格帯賃料（1万円中盤～2万円前半）の物件が検討の中心 ■ 現況はポートフォリオ平均を下回る収益性でもアップサイドが期待できる都心オフィスへの投資は継続 ■ 三大都市圏以外でも、地域における競争力の高い差別化された物件は引き続き検討対象 	<ul style="list-style-type: none"> ■ アップサイドが狙える都心オフィスの検討は継続するものの、ポストコロナにおけるオフィス需要や付加価値の提供可否を踏まえて賃料引き上げの蓋然性やキャップレートの妥当性は慎重に見極め ■ ポストコロナでの需要が期待されるサテライトオフィス・サービスオフィスは、既存オフィスやホテルからのコンバージョンによるシリーズ展開も視野に
商業施設	 <p>投資比率 17.8%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 消費行動の変化を踏まえて「物販型」から「コト消費型」へのシフトを実行（テナント入替を含む） ■ Eコマース抵抗力の高い物件（例：人口密集エリアのNSC等）はマーケットニーズを見極めて検討 ■ 従来以上に「面（周辺再開発）」と「点（物件再開発）」の本源的な不動産価値上昇の余地を重視 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「コト消費型」へのシフトはポストコロナにおけるマーケットを見極めるため一旦ストップ ■ 新型コロナにより底堅い需要が確認できた人口集積地に位置する地域密着型の商業施設（スーパーマーケットやホームセンター等）については、エリアや競合状況を見極めながら投資可否を検討
ホテル	 <p>投資比率 19.0%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 一部エリアの供給過剰懸念やインバウンド需要変動リスクを踏まえて立地・オペレーターの選定を厳格化 ■ 長期固定賃料型物件の取得を原則とする（変動賃料型物件は相当慎重に判断） ■ ポートフォリオに占める割合は現状維持（20%程度）のイメージ 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ポストコロナにおける宿泊需要を注視するが、原則として当面の新規取得はストップ ■ ポートフォリオ平均を下回る収益性の物件については入替対象とすることも視野に入れ、ポートフォリオに占める割合は現状維持（20%程度）から引き下げも検討
ニュータイプ その他	 <p>投資比率 7.8%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 三井物産との連携を通じてデータセンター・メディカルビルを含めた収益性の高いニュータイプを狙う ■ 築古案件でも、一定のリスクコントロール（将来的な再開発や多用途への転用）が図られていれば検討 ■ ポートフォリオに占める割合は10～20%の範囲で抑制的にコントロール 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 既存保有物件のCFは新型コロナの影響下でも安定しており、三井物産グループの知見を活用できる分野で拡大を目指す ■ 社会的意義の高い教育施設や、テレワーク拡大で更なるニーズの高まりが期待されるデータセンターは注力対象 ■ 長期安定的な収益確保を目的とし、ディフェンシブ性の高い物流施設や底地の検討を積極化

Section4.
スポンサーサポートの状況

ポートフォリオマネジメント/パイプラインにおけるサポート

不透明な市場環境の中、信用力と幅広い事業知見を有する三井物産グループと不動産業界で豊富な実績を誇るイデラが堅実な支援を提供。

三井物産の「総合力」の活用

ポートフォリオマネジメントにおける側面支援



ミ・ナアラ

- 三井物産のサポートの下、電力供給契約の更改においてコスト削減を実現



ホテルWBF淀屋橋南（オフィスコンバージョン）

- コンバージョン後の共用カフェテリアにおいて三井物産/ヘルスケア・サービス事業本部の関係会社であるエムサービス株式会社による飲食サービス提供を協議中

パイプラインの創出に向けた取組み

プライム案件のソーシング活動

- 三井物産/不動産事業部及び三井物産都市開発との連携を強化し、市場に出ない独自ルートの開拓を推進
- 首都圏のオフィス等を検討



三井物産都市開発株式会社

データセンターへの取組み強化

- 三井物産アセットマネジメント・ホールディングスにて新規アセットとしてデータセンター検討開始
- 三井物産でもデジタルインフラ・データセンター領域での事業化検討の動き



MITSUI & CO.
ASSET MANAGEMENT
HOLDINGS LTD.

イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」の活用

- 「不動産価値創造力」の両輪であるコンストラクション・マネジメントチームとリーシング・マネジメントチームが本投資法人の成長をサポート
- 本投資法人の上場以降も多数の成約実績を有するリーシング・マネジメントチームがホテルWBF淀屋橋南の「セットアップ型サービスオフィス」のプロデュースを担当

みらい上場以降のサポート実績（2020年4月まで）

テナントリーシング

月額賃料 **33** 百万円 / **14** 件



東京フロントテラス/MIテラス名古屋伏見

- 単一テナントの退去後、リーシングとCM機能を活用してマルチテナント化を実現
- 収益安定後に本投資法人が取得



川崎テックセンター/ヒルコート東新宿/ MEGAドン・キホーテ和泉中央

- 本投資法人の期中運用において多数の成約実績
- 大規模/中規模、首都圏/関西と幅広い属性のテナントネットワークを有する

三井物産によるデジタル証券プロジェクトの推進

三井物産におけるAM事業強化の一環としてセキュリティ・トークンに特化した資産運用会社を設立/AM事業全体のDXも推進。

三井物産デジタル・アセットマネジメントの概要

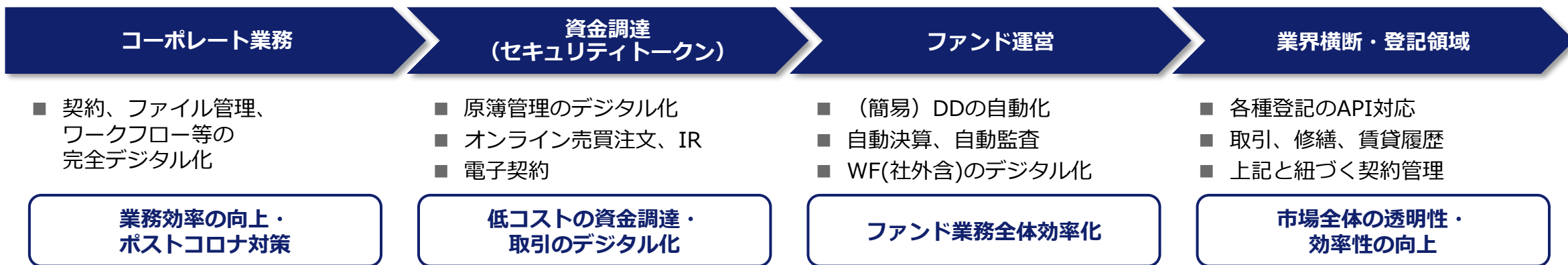
会社名	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社		
所在地	東京都中央区東日本橋3-4-18 東日本橋EXビル5階		
事業内容	資産運用に関する業務全般		
設立	2020年4月1日		
資本金	5億円（資本準備金を含む）		
代表者	代表取締役社長 上野 貴司		
株主構成	三井物産 54%	LayerX 36%	
	SMBC日興証券 5%	三井住友信託銀行 5%	

- デジタル証券の活用による資金調達を見据えた国内外の不動産やインフラ投資を行う資産運用会社として、2020年後半より本格的に事業展開予定
- 2020年4月、六甲アイランドDCの準共有持分7.55%をデジタル証券プロジェクトの実証ファンドへ譲渡
- 物件の共有者として実証ファンドに関与し、本プロジェクトを通じて得られる新しい技術を用いた資産運用と資金調達に関する知見を本来の運用業務に活用する為、今後も他の三井物産グループ金融子会社との協働を継続する方針



六甲アイランドDC

不動産アセットマネジメント事業におけるブロックチェーン技術の適用可能性

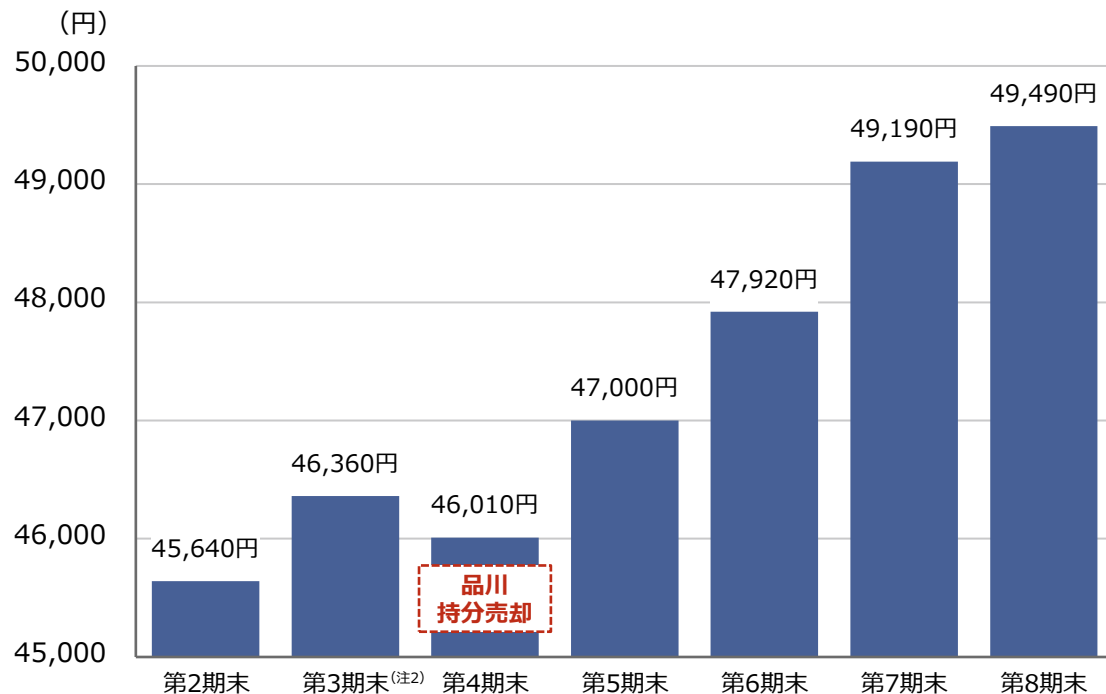


Section5.
財務・ESGの取組み

NAV・鑑定評価の推移

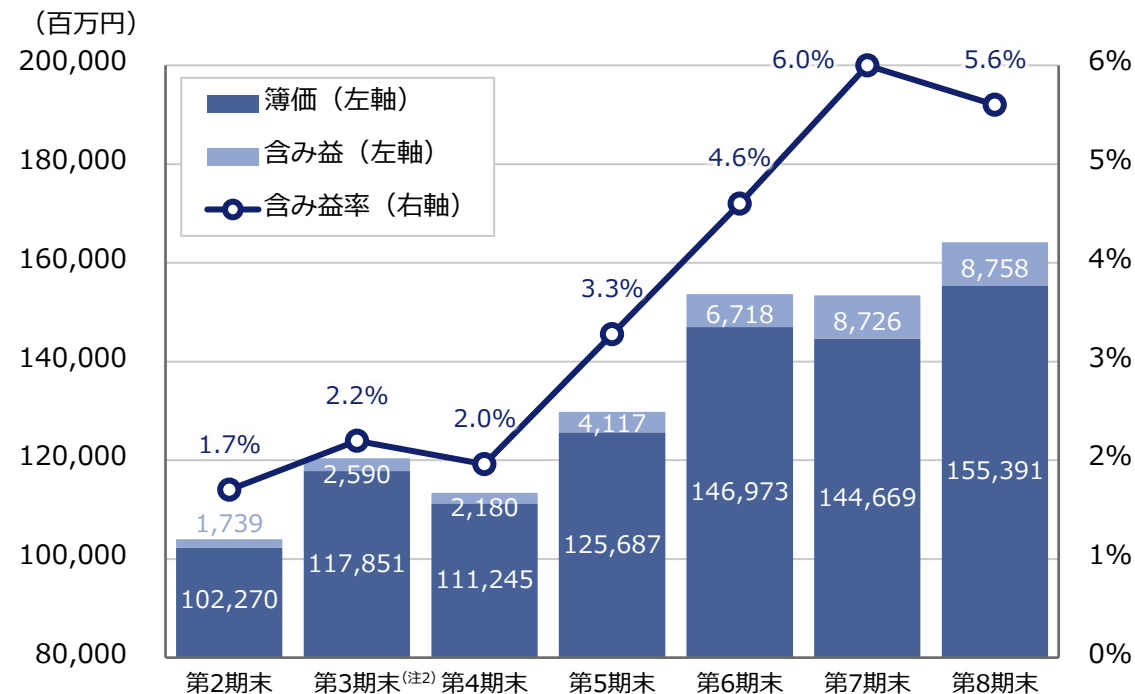
当期末の期末算定価額はほぼ横ばいで推移/キャップレート・キャッシュフローの見通しが急変する兆しはないが、タイプ別の状況を注視。

1口当たりNAV^(注1)の推移



1口当たり 含み益 ^(注1)	1,480	2,200	1,850	3,030	4,240	5,510	5,260
BPS ^(注1)	44,160	44,160	44,160	43,960	43,670	43,670	44,220
含み益寄与率	3.2%	4.8%	4.0%	6.5%	8.9%	11.2%	10.6%

鑑定評価・含み益の推移



期末算定価額	104,010	120,442	113,426	129,805	153,692	153,396	164,149
含み益	1,739	2,590	2,180	4,117	6,718	8,726	8,758
含み益率	1.7%	2.2%	2.0%	3.3%	4.6%	6.0%	5.6%

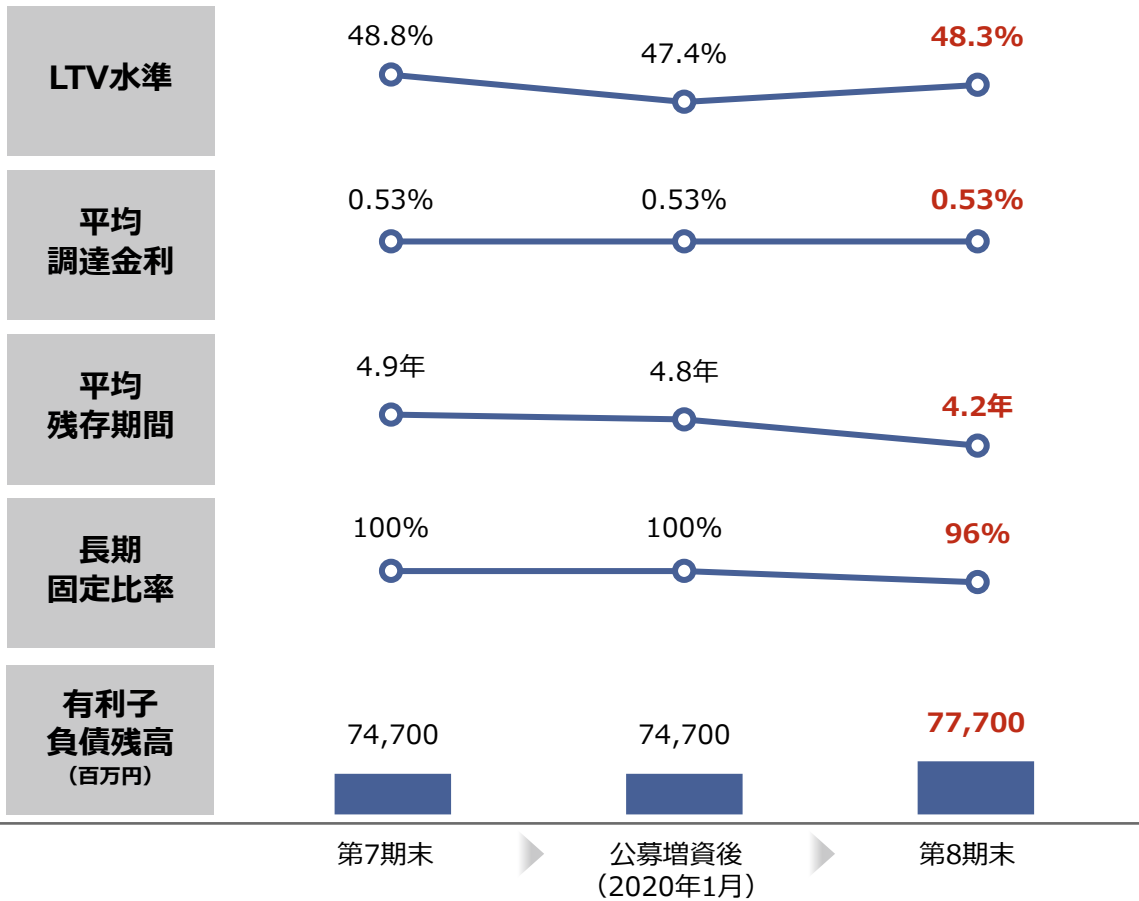
注1: 1口当たりの数値は10円未満端数を切り捨てて表示しています。本投資法人は2019年4月30日を基準日として投資口を4分割しています。各期末実績については、比較の観点から分割後の数字を記載しています。

注2: 第3期末時点の含み益は、期末帳簿価額にミ・ナーラのリニューアルに向けた追加投資844百万円を加えて算出しています。

財務マネジメントの状況①

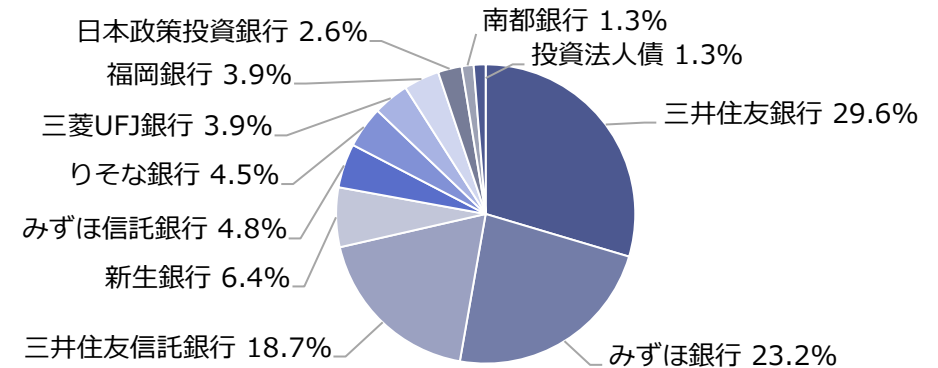
財務ハイライト

LTV水準	平均調達金利	平均残存期間	格付
48.3%	0.53%	4.2年	A+ (JCR) (ポジティブ)

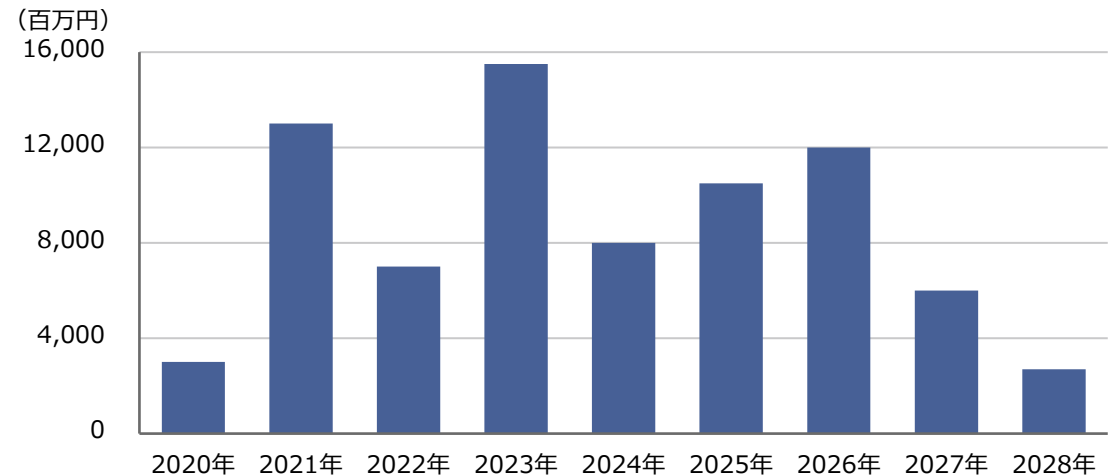


資金調達の分散状況

メガバンクグループを中心とした幅広いレンダーフォーメーション



有利子負債の返済期限の分散状況



財務マネジメントの状況②

2020年4月期の物件取得/資金調達



短期借入金のリファイナンス方針及び取得余力の状況

借入先	借入金額	利率	返済期日
みずほ銀行	30億円	1か月TIBOR+ 0.500%	2020年9月30日

新型コロナウイルス感染症の影響による資金調達環境の不透明感
機動的な資金調達手段（コミットメントライン未使用枠）の確保

- 金利更改タイミング（月末）毎に金融機関の融資姿勢や投資法人債マーケットの状況を注視し、調達コストの状況を踏まえてリファイナンスを検討
- 2020年6月末の第3回MIUMIU神戸譲渡代金による返済可能額は、手元資金の復元分を除いた17億円
- 物件取得計画と資金調達環境の両面から最適な返済/リファイナンスのバランスを選択する方針

譲渡資金による返済額と取得余力の状況

返済額	有利子負債残高	LTV水準	LTV50%までの負債調達余力	取得余力 ^(注)
—	777億円	48.2%	56億円	74億円
10億円	767億円	47.9%	66億円	
15億円	762億円	47.8%	71億円	

注：取得余力=LTV50%までの負債調達余力+第3回MIUMIU神戸譲渡代金による返済可能金額（17億円）-返済額。

ESG対応（環境、社会、企業統治への対応）

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

ESG課題への対応策（検討中）

イニシアティブへの参画

持続的な社会の実現に向けたイニシアティブへの参画



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

外部評価・認証の取得

環境配慮を中心とした外部評価の取得及び認証済物件への投資



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

ESGファイナンス

社会的責任/環境問題等の解決に繋がる資金調達への取組み



- グリーンボンド
- ソーシャルボンド
- グリーンローン etc...

ESG開示の充実

積極的かつ継続的なESG関連の開示、詳細レポートの作成



- 決算説明資料での継続開示
- ESGレポート
- 統合報告書 etc...

環境対応工事

社会的課題の解決を促進する環境対応工事の実施、公的な補助金の活用



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

社会貢献

地域社会の発展に向けたイベントへの参加、社会的意義の高い物件への投資



etc...

ESG対応（環境、社会、企業統治への対応）

世界の^{みらい}未来に向けてESG課題への取組みを積極化。

“E”nvironment（環境）

保有物件における環境認証の取得

- ポートフォリオの定量的な環境対応水準の引上げを目的として環境認証を取得を推進

ポートフォリオ全体に対する
環境認証取得率

26.6%



補助金を活用した環境対応工事

- 2019年5月～2020年4月までの実績
実施物件：品川シーサイドパークタワー
川崎テックセンター
ホテルサンルート新潟
伊勢シティホテルアネックス
工事内容：ベアリング更新/照明LED化等
交付総額：35百万円



“G”overnance（企業統治）

資産運用会社との「セიმポート」

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

“S”ocial（社会）

働き方改革の推進

- 働き方改革の一環として社内制度の整備を実施。テレワーク制度の導入や業務内容のデジタル化を推進し、従業員のワークライフバランス向上を目指している
- 本資産運用会社が2020TDM推進プロジェクトに参加。東京五輪だけでなく、新型コロナウイルスの影響を踏まえて交通機関の混雑緩和に努める



地域社会に向けた取組み・貢献

- 特殊詐欺被害防止キャンペーン（品川シーサイドパークタワー）
- 飲食店応援プロジェクト（ミ・ナラー）
- 国連難民支援キャンペーン（ミ・ナラー）



スポンサーグループによる取組み

- 本投資法人のスポンサーである三井物産グループ及びフォースグループは、グローバル企業としての社会的責任に応えるべく多くの社会貢献活動を実施
- 新型コロナウイルス感染症対策支援として、国境なき医師団への寄付（三井物産グループ）や地方自治体への医療品の寄贈（フォースグループ）も行っている



※フォースグループは、北海道、京都府、神戸市に医療用防護物資を合計79,000点を寄贈

投資法人本位の業務運営に基づく取組状況の開示

- 2018年9月に本資産運用会社が「投資法人本位の業務運営に関する基本方針」を制定
- より分かり易い情報提供を行うべく、基本方針及びKPIの見直しを行い2020年6月末に開示予定

Appendix. 基本情報/データ集

投資法人みらいのIRライブラリ（<https://3476.jp/ja/ir/library.html>）により詳細なデータ集を含む「決算ハイライトデータ（Excelファイル）」を掲載しています。合わせてご覧ください。

投資法人みらいの特徴

ポートフォリオ戦略

- 需給が安定しているミドルクラス賃料帯の大規模オフィス中心
- 商業施設・ホテルは長期固定契約により安定性重視
- グロースアセットを一部組入れてアップサイドを追求



「みらいリバイバルプラン」の策定

- 2020年末を目標時期とした中期経営計画「Repower 2020-ER」の達成に向け積極的なコーポレートアクションを実行していたが、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえて中断
- 新型コロナウイルス感染症の影響により浮かび上がった3つの課題に注力、ホテルにおける変動賃料の発生に合わせて1口当たり分配金水準の回復・成長に向けた足場固めを行う
 - ①ホテルWBF淀屋橋南 オフィスコンバージョン
 - ②ミ・ナーラ 再リニューアル計画
 - ③入替を含めたポートフォリオ再構築

注： 2020年4月末時点。

財務戦略

- 三井グループを中軸とした強固なバンクフォーメーション
- 借入金の調達条件は全REITでも上位クラス
- JCR: A+ (ポジティブ) / R&I: A (安定的) の信用格付を取得

平均調達金利 (注)

0.53%

残存借入期間 (注)

4.2年

JCRの格付

A+
(ポジティブ)

R&Iの格付

A
(安定的)

ダブルメインスポンサー

- 三井物産アセットマネジメント・ホールディングスとイデラキャピタル
- 物件ソーシング、リーシング及び物件管理、資金調達等の活動を積極的に支援
- 2018年2月に三井物産リアルティ・マネジメント 私募REITとの物件共有開始

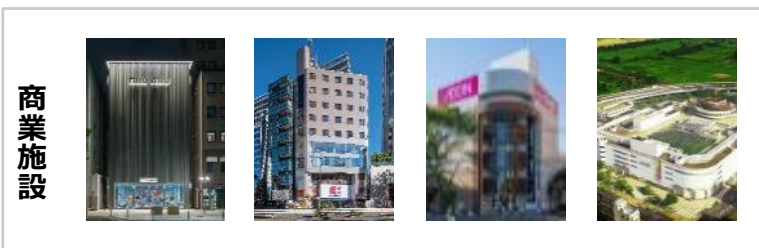
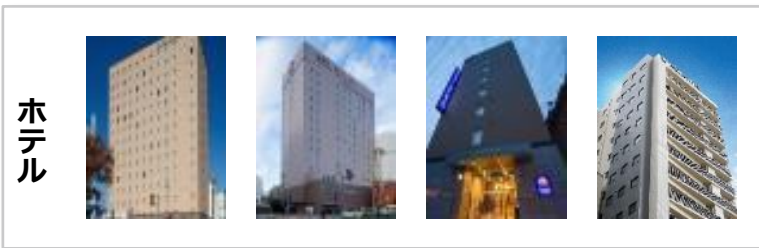


投資法人みらいのポートフォリオ戦略

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

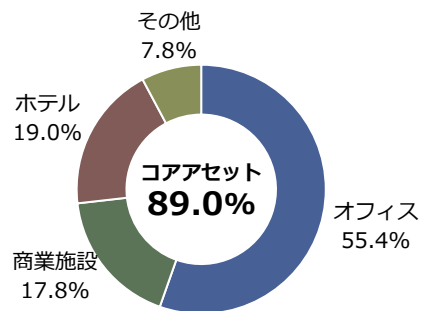
コアアセット

スポンサーの強みを活かした「コアアセット」を組入れ

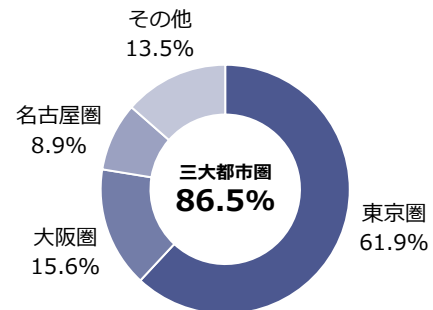


三大都市圏^(注1) 中心のポートフォリオ
(投資比率：70%以上)

アセットタイプ別比率^(注2)



エリア別比率^(注2)



グロースアセット

スポンサーが優位性を有する「グロースアセット」を抑制的に組入れ

コアプラス

リースアップやリノベーション/コンバージョンを通じてアップサイドの追求による収益性の向上を目指すアセット



ミ・ナラ
取得価格
4,944 百万円

ニュータイプ^(注3)

取得競争が限定的であり、将来的にマーケットの拡大が期待できるアセット



六甲アイランドDC
(準共有持分92.45%)
取得価格
7,996 百万円

注1：「三大都市圏」とは東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県及び滋賀県）、名古屋圏（愛知県、三重県及び岐阜県）を指します。以下同じです。

注2：新規取得資産取得後のポートフォリオについて、取得価格に基づいて算出しています。

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

上場以降のポートフォリオの変化

	第2期末 (17/04)	第7期末 (19/10)	公募増資後 (20/01)	第8期末 (20/04)
資産規模 (取得価格ベース)	15物件 1,007億円	29物件 1,431億円	32物件 1,505億円	34物件 1,534億円
平均償却後 NOI利回り (鑑定NOI)	3.9%	4.2%	4.2%	4.1%
上位3物件比率 (取得価格ベース)	64.7%	37.8%	35.9%	35.2%
テナント数	97社	237社	247社	268社
LTV水準	47.0%	48.8%	47.4%	48.3%
1口当たり分配金 (DPU)	815円	1,563円	1,570円/1,600円 (第8期及び第9期修正前予想)	1,561円
1口当たりNAV	45,640円	49,190円	49,850円	49,490円
投資口価格 (終値ベース)	37,525円 (2017年4月28日時点)	63,500円 (2019年10月31日時点)	61,200円 (2020年1月31日時点)	36,650円 (2020年4月30日時点)
投資比率 (取得価格ベース)	<p>商業施設 21.8% ホテル 9.7% コア 100.0% オフィス 68.6%</p>	<p>商業施設 17.7% ホテル 20.4% コア 90.5% オフィス 55.9% その他 6.0%</p>	<p>商業施設 17.3% ホテル 19.4% コア 88.4% オフィス 55.0% その他 8.3%</p>	<p>商業施設 17.8% ホテル 19.0% コア 89.0% オフィス 55.4% その他 7.8%</p>
主な物件取得・譲渡	 新宿イースト サイドスクエア 品川シーサイド パークタワー	 六甲アイランドDC (第6期取得物件) MIUMIU神戸 (分割譲渡)	 マイスクエアビル 東京衛生学園専門学校	 広島鯉城通りビル MIキューブ仙台 クロスロード

ポートフォリオ一覧 (第8期末時点)

分類	アセットタイプ	物件名	所在地	取得時期	取得価格 (百万円)	投資比率	鑑定NOI 利回り ^(注1)	償却後 利回り ^(注2)	稼働率		
コア	オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー	東京都品川区	2016年12月	20,288	13.2%	4.5%	3.6%	100.0%	
			川崎テックセンター	神奈川県川崎市	2016年12月	23,182	15.1%	5.1%	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	6.5%	3.9%	3.2%	100.0%	
			東京フロントテラス	東京都品川区	2017年10月	10,592	6.9%	4.0%	3.6%	100.0%	
		中規模	ヒルコート東新宿	東京都新宿区	2016年12月	3,900	2.5%	4.2%	3.7%	94.1%	
			日宝本町ビル	大阪府大阪市	2018年2月	1,465	1.0%	5.2%	4.4%	100.0%	
			MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋市	2018年6月	8,886	5.8%	4.7%	4.1%	100.0%	
			オリコ博多駅南ビル	福岡県福岡市	2018年8月	1,680	1.1%	4.7%	4.1%	100.0%	
			マイスクエアビル	東京都港区	2019年12月	2,800	1.8%	3.2%	2.9%	100.0%	
			広島鯉城通りビル	広島県広島市	2020年3月	2,250	1.5%	5.3%	4.7%	87.7%	
				小計			85,043	55.4%	4.5%	3.8%	99.3%
		商業施設	都市型	MIUMIU神戸	兵庫県神戸市	(注3)	2,546	1.7%	4.7%	4.5%	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	2.1%	5.5%	5.1%	100.0%
				THINGS青山	東京都港区	2020年1月	2,912	1.9%	3.8%	3.6%	100.0%
	Miキューブ仙台クロスロード			宮城県仙台市	2020年3月	1,330	0.9%	5.0%	4.8%	100.0%	
	地域密着型		イオン葛西店	東京都江戸川区	2016年12月	9,420	6.1%	5.3%	4.7%	100.0%	
			MEGAドン・キホーテ和泉中央店	大阪府和泉市	2016年12月	3,000	2.0%	4.5%	3.8%	100.0%	
			小計			22,408	14.6%	4.9%	4.5%	100.0%	
	ホテル	バジェット型	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2016年12月	2,108	1.4%	6.7%	4.6%	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	1.3%	5.8%	4.0%	100.0%	
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	2016年12月	1,280	0.8%	5.9%	4.8%	100.0%	
			スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	2016年12月	1,260	0.8%	5.4%	4.8%	100.0%	
			スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	2016年12月	1,123	0.7%	5.4%	4.1%	100.0%	
			スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	2016年12月	1,030	0.7%	5.4%	4.7%	100.0%	
			コンフォートホテル新山口	山口県山口市	2016年12月	902	0.6%	5.7%	4.0%	100.0%	
			伊勢シティホテルアネックス	三重県伊勢市	2018年3月	1,800	1.2%	5.5%	4.6%	100.0%	
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	2018年3月	820	0.5%	5.3%	3.0%	100.0%	
コンフォートホテル長野			長野県長野市	2018年3月	580	0.4%	5.8%	4.2%	100.0%		
ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町			東京都台東区	2018年5月	3,720	2.4%	4.3%	3.8%	100.0%		
スマイルホテル那覇シティリゾート			沖縄県那覇市	2018年11月	4,000	2.6%	5.3%	4.9%	100.0%		
スマイルホテル博多駅前			福岡県福岡市	2018年11月	3,800	2.5%	4.2%	3.8%	100.0%		
スマイルホテル名古屋栄			愛知県名古屋市	2018年11月	2,950	1.9%	4.5%	4.0%	100.0%		
ホテルWBF淀屋橋南			大阪府大阪市	2018年11月	1,750	1.1%	3.5%	2.9%	100.0%		
			小計			29,165	19.0%	5.1%	4.2%	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	3.2%	8.4%	6.0%
	インダストリアル		六甲アイランドDC	兵庫県神戸市	2018年11月	7,996	5.2%	5.5%	4.2%	100.0%	
	教育施設		東京衛生学園専門学校	東京都大田区	2020年1月	3,900	2.5%	5.8%	5.3%	100.0%	
ポートフォリオ合計					153,457	100.0%	4.9%	4.1%	99.8%		

注1: 「鑑定NOI」を取得価格で除して算出した数値を、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記鑑定NOIはDCF法における初年度 (初年度に特殊要因がある場合等には2年目又は3年目) のNOIです。但し、本投資法人が準共有持分を取得及び譲渡する信託受益権に係る信託不動産については、当該信託不動産に係る「鑑定NOI」に準共有持分割合を乗じて得た金額を用い算出しています。以下同じです。

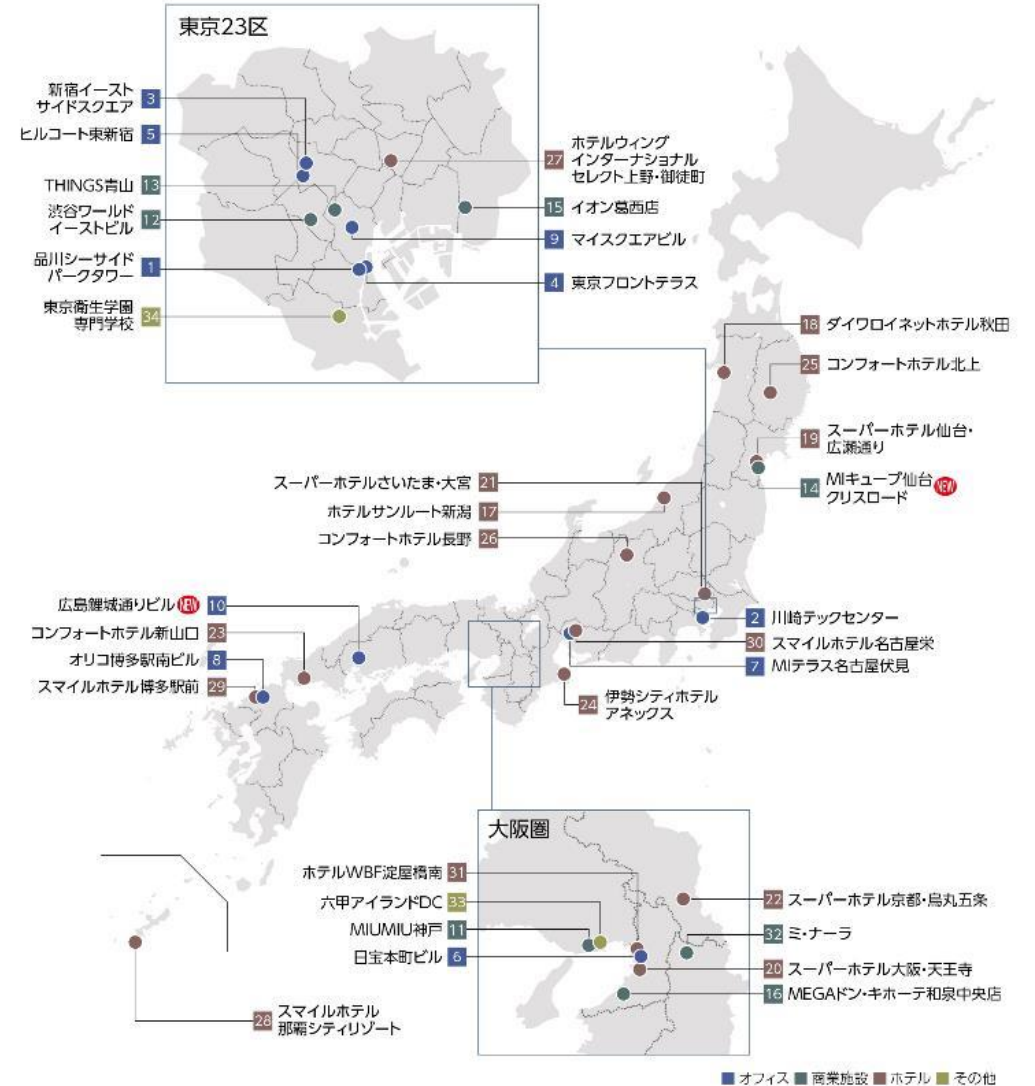
注2: 「鑑定NOI」から減価償却費を差し引いた数値を取得価格で除して算出した数値を、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、減価償却費については、定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもとに算出した試算値です。以下同じです。

注3: 2016年12月16日に土地、2017年11月9日に建物を取得しています。

ポートフォリオマップ (第8期末時点)

運用資産

■ オフィス ■ 商業施設 ■ ホテル ■ その他



期末算定価額の概要 (第8期末時点)

(単位：百万円)

アセットタイプ	物件名	帳簿価額	期末算定 価額	差異		積算価格	直接還元法 収益価格	還元利回り	DCF法		
				(百万円)	(比較)				収益価格	割引率	最終還元利回り
オフィス	品川シーサイドパークタワー	20,134	22,126	1,992	9.9%	21,048	22,380	3.9%	21,873	3.6%	4.1%
	川崎テックセンター	23,685	24,300	614	2.6%	17,900	24,600	4.3%	24,100	4.1%	4.5%
	新宿イーストサイドスクエア	9,916	10,700	783	7.9%	11,000	10,900	3.7%	10,500	3.5%	3.9%
	東京フロントテラス	10,725	10,993	268	2.5%	10,692	11,044	3.9%	10,943	3.6%	4.0%
	ヒルコート東新宿	4,008	4,030	21	0.5%	4,100	4,060	4.0%	4,000	3.7%	4.1%
	日宝本町ビル	1,567	1,610	42	2.7%	1,320	1,630	4.2%	1,580	4.0%	4.4%
	MIテラス名古屋伏見	9,000	10,000	999	11.1%	9,430	10,200	3.9%	9,880	3.7%	4.1%
	オリコ博多駅南ビル	1,743	1,800	56	3.3%	1,690	1,800	4.2%	1,800	3.8%	4.4%
	マイスクエアビル	2,914	2,930	15	0.5%	1,450	3,030	3.7%	2,880	3.4%	3.9%
	広島鯉城通りビル	2,340	2,450	109	4.7%	2,310	2,520	4.6%	2,420	4.4%	4.8%
	小計	86,037	90,940	4,902	5.7%	80,941	92,164	-	89,976	-	-
商業施設	MIUMIU神戸	2,614	2,790	175	6.7%	1,510	2,840	4.2%	2,770	4.0%	4.4%
	渋谷ワールドイーストビル	3,392	4,820	1,427	42.1%	4,300	4,920	3.4%	4,720	3.2%	3.6%
	THINGS青山	2,954	3,240	285	9.7%	3,390	3,330	3.2%	3,200	3.0%	3.4%
	MIキューブ仙台クリスロード	1,382	1,450	67	4.9%	1,100	1,480	4.3%	1,440	4.1%	4.5%
	イオン葛西店	9,416	9,580	163	1.7%	9,850	9,680	5.0%	9,470	4.5%	5.1%
	MEGAドン・キホーテ和泉中央店	3,060	2,590	△470	△15.4%	3,340	2,600	5.0%	2,580	4.8%	5.2%
	ミ・ナーラ	5,057	5,010	△47	△0.9%	7,350	4,840	5.8%	5,080	5.6%	6.0%
小計	27,877	29,480	1,602	5.7%	30,840	29,690	-	29,260	-	-	
ホテル	ホテルサンルート新潟	2,196	2,360	163	7.5%	1,310	2,350	5.2%	2,360	5.0%	5.4%
	ダイワロイネットホテル秋田	1,967	2,250	282	14.4%	1,070	2,210	5.2%	2,260	5.0%	5.4%
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,258	1,570	311	24.7%	1,710	1,580	4.4%	1,550	4.2%	4.6%
	スーパーホテル大阪・天王寺	1,256	1,600	343	27.3%	1,000	1,620	4.1%	1,580	3.9%	4.3%
	スーパーホテルさいたま・大宮	1,092	1,250	157	14.4%	1,170	1,260	4.5%	1,230	4.3%	4.7%
	スーパーホテル京都・烏丸五条	1,024	1,290	265	25.9%	1,200	1,310	4.1%	1,270	3.8%	4.4%
	コンフォートホテル新山口	878	963	84	9.6%	471	955	5.2%	966	5.0%	5.4%
	伊勢シティホテルアネックス	1,897	1,840	△57	△3.0%	476	1,850	5.0%	1,840	4.8%	5.2%
	コンフォートホテル北上	827	845	17	2.1%	633	842	5.1%	846	4.9%	5.3%
	コンフォートホテル長野	646	601	△45	△7.1%	289	598	4.9%	602	4.7%	5.1%
	ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	3,841	4,140	298	7.8%	2,990	4,220	3.7%	4,110	3.5%	3.9%
	スマイルホテル那覇シティリゾート	4,033	4,040	6	0.2%	2,000	4,100	4.9%	4,020	4.7%	5.1%
	スマイルホテル博多駅前	3,822	3,770	△52	△1.4%	1,820	3,840	4.2%	3,740	4.0%	4.4%
	スマイルホテル名古屋栄	2,977	3,020	42	1.4%	1,950	3,080	4.4%	2,990	4.2%	4.6%
ホテルWBF淀屋橋南	1,757	1,580	△177	△10.1%	1,100	1,680	4.1%	1,530	3.9%	4.3%	
小計	29,478	31,119	1,640	5.6%	19,189	31,495	-	30,894	-	-	
インダストリアル	六甲アイランドDC	7,936	8,360	423	5.3%	8,699	8,385	5.2%	8,320	5.0%	5.4%
教育施設	東京衛生学園専門学校	4,061	4,250	188	4.6%	2,490	4,290	5.0%	4,230	4.8%	5.2%
ポートフォリオ合計		155,391	164,149	8,758	5.6%	142,159	166,024		162,681		

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。

運用報酬体系・実績

		第7期 実績	第8期 実績
運用報酬Ⅰ	本投資法人の総資産額に、0.5%（年率）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額。 ^(注)	384百万円	381百万円
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。	40百万円	40百万円
取得報酬	取得代金に、1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額。	実績なし	131百万円
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。	24百万円	35百万円
合併報酬	合併の相手方が保有する不動産関連資産のうち、当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの、当該合併の効力発生日における評価額の合計額に1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額。	実績なし	実績なし

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

主要データ（第8期末時点）

Asset

物件数	34物件
資産規模 (取得価格ベース)	1,534億円
鑑定評価額	1,641億円
含み益 (含み益率)	87億円 (+5.6%)
収益性 (帳簿価額ベース)	NOI利回り： 4.5% 償却後利回り： 3.7%
平均築年数 (取得価格加重平均)	22.3年
総賃貸可能面積	27.6万㎡
稼働率	99.8%
アセットタイプ (取得価格ベース)	オフィス： 55.4% 商業施設： 17.8% ホテル： 19.0% その他： 7.8%

Debt

有利子負債残高	777億円
総資産LTV	48.3%
鑑定LTV (注1)	45.8%
平均調達金利	0.53%
平均残存期間	4.2年
発行体格付	JCR： A+ (ポジティブ) R&I： A (安定的)

Equity

時価総額 (注2)	609億円
投資口価格 (注2)	36,650円
1口当たりNAV	49,490円
1口当たり分配金	1,561円 (第8期実績)
分配金利回り	8.5%

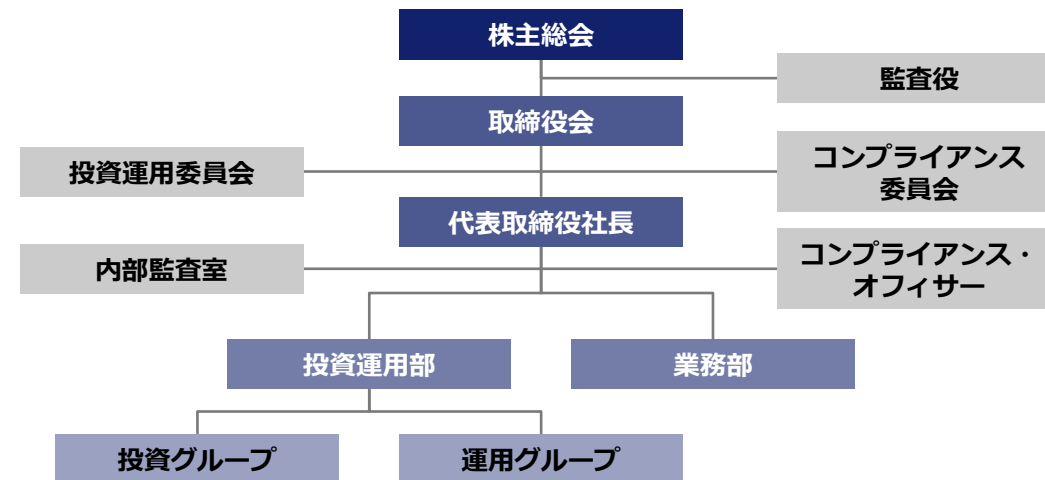
注1： 鑑定LTV = 有利子負債残高 ÷ (総資産 + 含み益)。

注2： 第8期末日の投資口価格終値ベース。

投資法人・資産運用会社の概要（2020年6月15日時点）

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兼業務部長 取締役投資運用部長	菅沼 通夫 岩崎 浩之 卓地 伸晃 長濱 現	取締役（非常勤） 取締役（非常勤） 監査役（非常勤）	萩野 保 山田 卓也 小池 豊
株主	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社（50%） 株式会社イデラ キャピタルマネジメント（50%）			
資本金	2億円			
登録・免許	宅地建物取引業 東京都知事（1）第98041号 取引一任代理等 国土交通大臣認可第94号 金融商品取引業 関東財務局（金商）第2876号			



本投資法人の仕組み



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

ディスクレーム

金額は億円、百万円又は千円未満を切り捨てて表示しています。

パーセントは、小数第2位を四捨五入して表示しています。

本資料には、将来的な業績、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、本投資法人の投資口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。

本投資法人の投資口は、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、投資主が本投資口を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資口の市場価格は、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、本投資口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、ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わった本投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害（直接損害、間接損害の別を問いません。また、その原因を問いません。）に関して、一切責任を負いません。

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

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

本資料には本投資法人の保有物件及び取得予定物件以外の物件写真も一部含まれていますが、現時点で本投資法人が取得を予定している資産ではなく、また、今後取得できるとの保証はありません。

なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

資産運用会社：三井物産・イデラパートナーズ株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2876号/一般社団法人投資信託協会会員）