

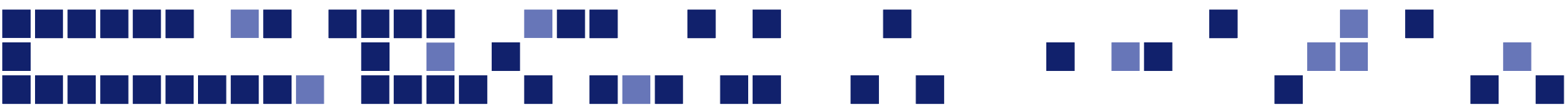
～みらいリバイバルプラン～

# ポートフォリオ再構築の進捗状況

－ 2020年11月9日及び24日付プレスリリース 補足説明資料 －

投資法人みらい

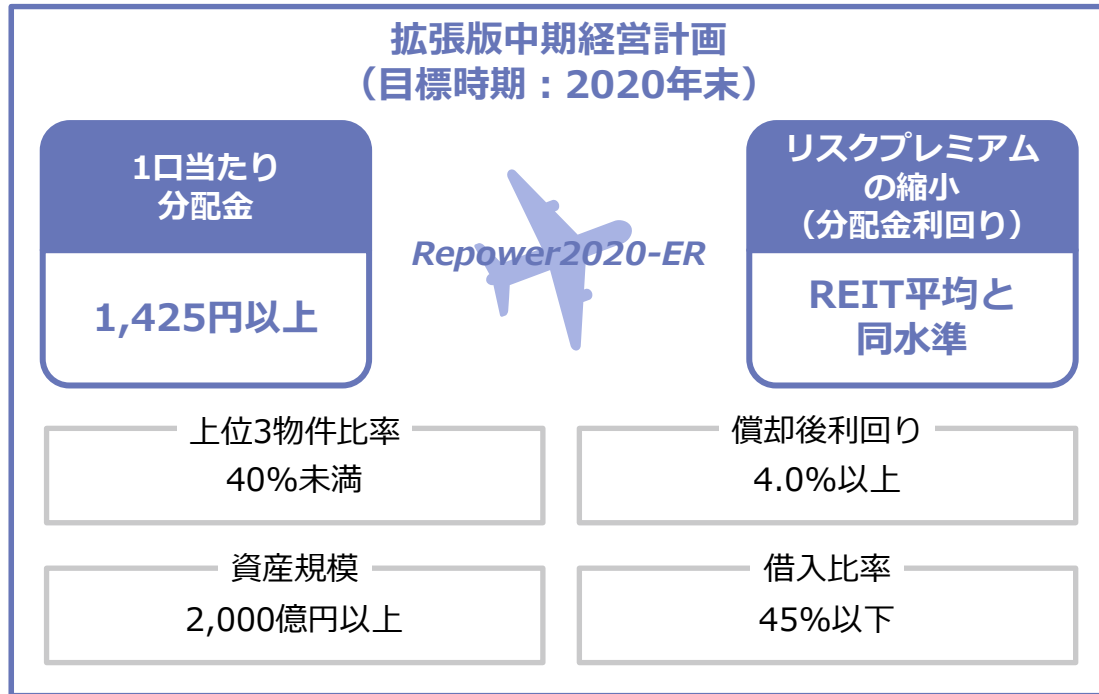
2020年11月24日



# 「みらいリバイバルプラン」 (2020年6月16日公表)

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)	投資口価格
<b>1,436円</b> (2019年4月期末実績)	<b>61,200円</b> (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
- 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

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。

# 入替を含めたポートフォリオ再構築の進捗

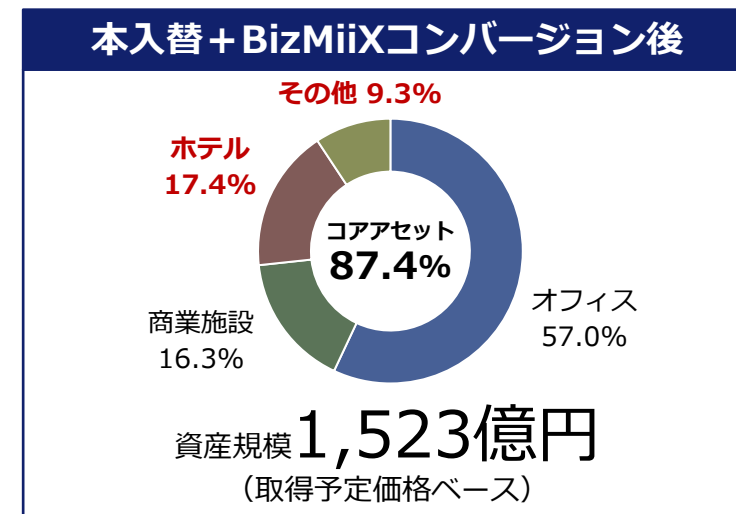
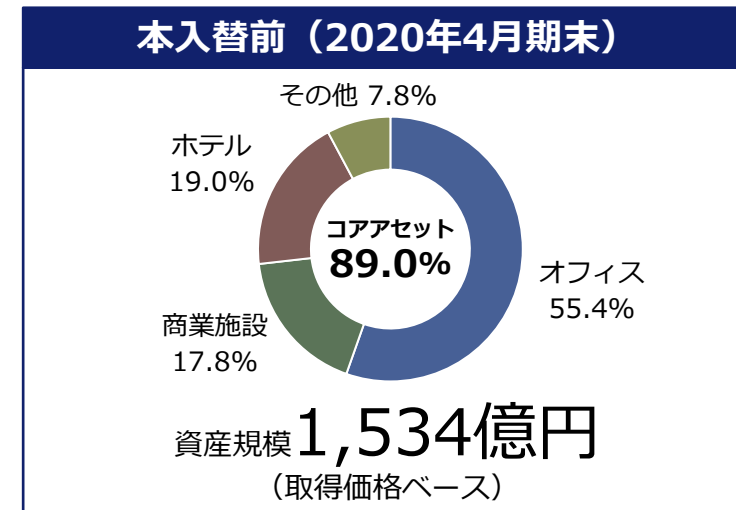
アセットタイプ		みらいリバイバルプラン公表時（2020年6月）	2020年11月時点の進捗
オフィス	 <p>投資比率 55.4%</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ アップサイドが狙える都心オフィスの検討は継続するものの、ポストコロナにおけるオフィス需要や付加価値の提供可否を踏まえて<b>賃料引き上げの蓋然性やキャップレートの妥当性は慎重に見極め</b></li> <li>■ ポストコロナでの需要が期待される<b>サテライトオフィス・サービスオフィス</b>は、既存オフィスやホテルからのコンバージョンによるシリーズ展開も視野に</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ BizMiiX淀屋橋（ホテルからのコンバージョン）は改修工事・リーシングが順調に進捗</li> <li>■ ポストコロナに対応可能な来店型テナント、学習塾等のサービス系テナントやサテライトオフィスの需要に対応できる物件を検討中</li> </ul>
商業施設	 <p>投資比率 17.8%</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「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</li> <li>■ 新型コロナにより底堅い需要が確認できた<b>人口集積地に位置する地域密着型の商業施設</b>（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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 人口集積地に位置する地域密着型商業施設の取得を検討中（複数案件が進捗中）</li> <li>■ 地域密着型商業施設の売上はコロナ禍が続く中でも好調に推移</li> </ul>
ホテル	 <p>投資比率 19.0%</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> <li>■ 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、<b>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</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ポートフォリオ平均を下回る収益性の物件を帳簿価額以上の価格で譲渡、ホテル比率も低下 <b>コンフォートホテル新山口/9.2億円</b></li> </ul>
ニュータイプ その他	 <p>投資比率 7.8%</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> <li>■ 社会的意義の高い<b>教育施設</b>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<b>データセンター</b>は注力対象</li> <li>■ 長期安定的な収益確保を目的とし、<b>ディフェンシブ性の高い物流施設や底地</b>の検討を積極化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ディフェンシブ性の高いインダストリアル物件を取得 <b>小田原機材管理センター（底地）/23億円</b></li> <li>■ 今後もコロナ禍に耐性のある同種案件の検討を強化</li> </ul>

注： 投資比率は2020年4月期（第8期）末時点。取得価格ベース。

# 2020年11月公表の物件入替プロジェクトの概要

- ポートフォリオの「ディフェンシブ性及び収益性」が向上する物件入替プロジェクト
- 新型コロナウイルス感染症の影響が懸念されるホテルを譲渡し、ディフェンシブ性の高いインダストリアル物件を取得
- 相対取引による割安な価格での取得によりポートフォリオの収益性と含み益が向上

	譲渡	取得
物件名	 コンフォートホテル新山口	 小田原機材管理センター（底地）
アセットタイプ	ホテル（コア）	インダストリアル（ニュータイプ）
所在地	山口県山口市	神奈川県小田原市
譲渡/取得予定日	2020年11月30日	2021年3月1日
譲渡/取得予定価格	920百万円	2,300百万円
鑑定評価額（注1）	963百万円	2,550百万円
含み益（注2）	84百万円	<b>250百万円</b>
償却後NOI利回り（注3）	4.0%（注4）	<b>4.9%</b>




注1： コンフォートホテル新山口は2020年4月末時点、小田原機材管理センター（底地）は2020年10月末時点。  
 注2： コンフォートホテル新山口は2020年4月末時点の鑑定評価額と帳簿価額の差、小田原機材管理センター（底地）は取得時点の鑑定評価額と取得予定価格の差。  
 注3： コンフォートホテル新山口は2020年4月期末実績に基づく帳簿価額ベース、小田原機材管理センター（底地）は鑑定NOIに基づく取得予定価格ベース。  
 注4： 今後予定されている設備更新・修繕工事を織り込むと本投資法人のポートフォリオ平均を下回る水準となる見込みです。

# 新規取得資産

## 小田原機材管理センター（底地）

ニュータイプアセット  
インダストリアル

	イメージ	取得予定価格	鑑定評価額
		2,300百万円	2,550百万円
	鑑定NOI利回り	4.9%	償却後NOI利回り
		4.9%	4.9%

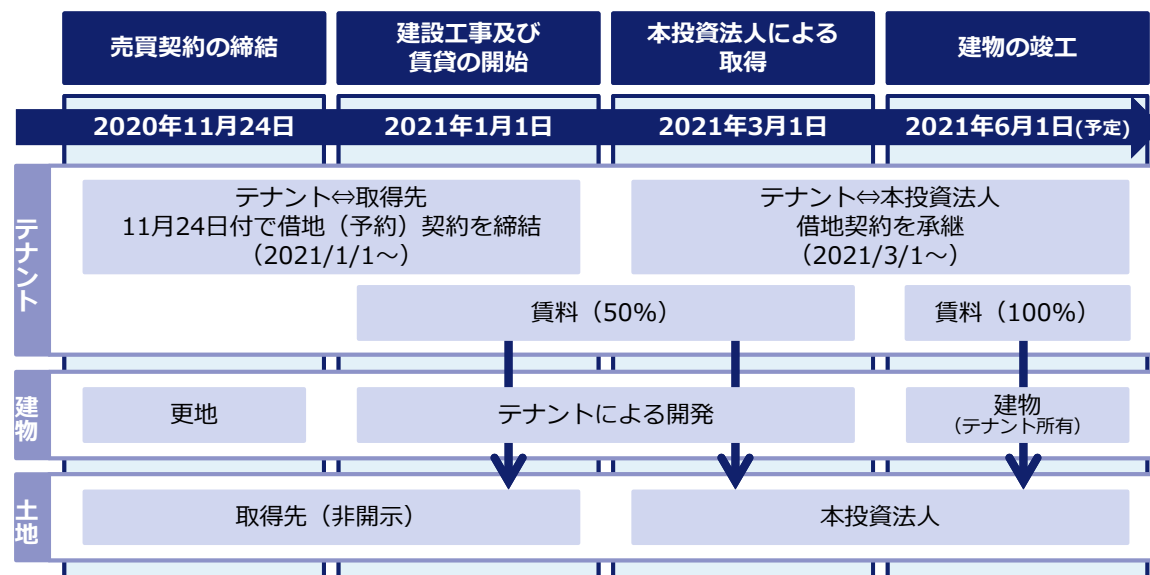
- 西湘バイパス国府津インターチェンジ（IC）から約1.2km、小田原厚木道路小田原東ICから約3.5kmに位置していることから首都圏各都市への輸送拠点としての利便性が高く、幅員12mの道路に接道していることから物流施設及び工場等に適した立地
- 大手総合商社及びスーパーゼネコン系の建設資機材商社の神奈川県における既存拠点の移転・新設事業であり、重要拠点として長期安定的な利用が期待される（契約期間20年間）
- 拠点移転・新設というテナントのCRE戦略と長期安定的なディフェンシブ性の高い物件を狙う本投資法人の投資戦略がマッチした取得

所在地（地番）	神奈川県小田原市国府津字境久2842番2（他1筆）
敷地面積	16,529.10㎡
稼働率（テナント数）	100.0%（1）
テナント	非開示（大手総合商社系の建設資機材商社）
賃貸借契約の概要	事業用定期借地権設定予約契約 契約期間：2020年1月1日から20年間 中途解約：契約開始から10年間は不可 2020年5月末までの月額賃料は契約の50%相当

注： 本日現在、建設工事は着工しておらず、機材管理センターはイメージ写真を掲載しています。



### 売買契約の締結から建物竣工までのスケジュール （フォワード・コミットメント等）





# (参考) 小田原市の産業立地ポテンシャル

西湘バイパス及び小田原厚木道路を通じて東名高速及び圏央道へのアクセスが容易であり、首都圏への輸送拠点として高い利便性を有する分譲中の3つの工業団地は、人員確保や交通アクセス・自治体の優遇政策等を評価する企業の需要で残り区画はわずか

## 首都圏への輸送拠点としての高い利便性

- 小田原市内の工業用地は高速道路・自動車専用道路に10分以内で接続できる立地にあり、東名高速道路及び圏央道を利用して神奈川県内のみならず首都圏広域への輸送拠点として高い利便性を有する
- 小田原市では2015年に企業誘致推進条例が施行され、工場用地を求める企業の支援策を拡充

## 産業施設が集積する小田原市

- 小田原市内には本物件が所在する「Eプロジェクト小田原国府津」の他、2つの工業団地が分譲中
- 本物件の周辺にも製造業の工場が多数存在するほか、アマゾンの物流施設等、産業施設が集積している

## 神奈川県における工場立地動向

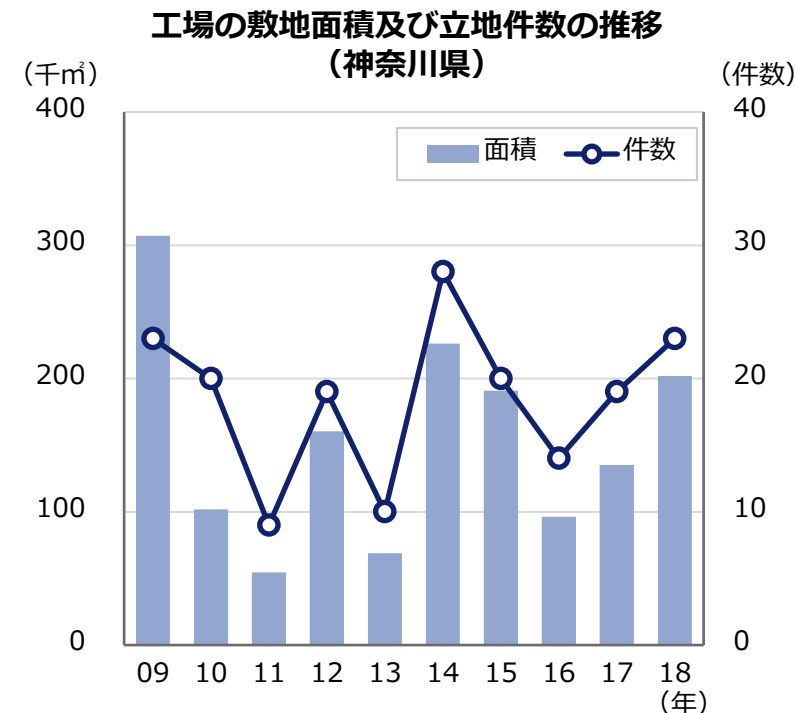
- 建築着工動向は2012年～2013年の大量供給後は横ばいで推移
- 工場立地動向は2009年～2018年の10年平均で18件、敷地面積が15.4万㎡と一定水準で製造業等の工場新設が進んでいる



出所：小田原市「企業立地ガイド」



出所：公表情報をもとに本資産運用会社が作成



出所：経済産業省「工場立地動向調査」

# 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物件以外の物件写真も一部含まれる場合がありますが、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）