



投資法人みらい

物件入替及び運用状況の予想の修正について

- 2022年10月28日付プレスリリース 補足説明資料 -

堅守 世界

2022年10月28日

資産運用会社：三井物産・イデラパートナーズ株式会社
証券コード：3476 <https://3476.jp>

物件入替及び運用状況の予想の修正

「賢守」戦略に基づくポートフォリオの質的向上に繋がる物件入替

	取得予定物件	譲渡（予定）物件 ※入替対象資産
	 <p>MIテラス 仙台広瀬通り</p>	  <p>コンフォートホテル 長野（譲渡済）</p> <p>オリコ 博多駅南ビル</p>
取得/ 譲渡（予定）価格	2,022百万円	2,670百万円
鑑定評価額（注1）	2,310百万円	2,368百万円
含み益（注2）	+248百万円 →	+5百万円
償却後 NOI利回り（注3）	4.4% →	3.9%
テナント数	18社 →	2社

テナント 分散の進展	2社→18社	<ul style="list-style-type: none"> ■ シングルテナント2物件を譲渡 ■ 18社が入居する中規模オフィスを取得
収益性 の向上	+0.5%	<ul style="list-style-type: none"> ■ 平均償却後利回りが向上 ■ 入替対象資産3.9%→取得予定資産4.4%
NAV/U の上昇	+138円	<ul style="list-style-type: none"> ■ 割安な価格での取得 ■ 鑑定評価額と取得価格の差▲12.5%
譲渡益 の確保	226百万円	<ul style="list-style-type: none"> ■ 鑑定評価額を上回る価格での分割譲渡 ■ 2期に亘る譲渡益を確保

1口当たり予想分配金（DPU）（注4）

第13期 (2022年10月期)	1,285円	→	1,285円
			予想分配金を維持
第14期 (2023年4月期)	1,285円	→	1,285円


注1： 取得予定物件は2022年9月30日、譲渡（予定）物件は2022年4月末を価格時点とする鑑定評価書に基づき記載しています。以下同じです。

注2： 取得予定物件は鑑定評価額と取得時点における想定帳簿価額の差、譲渡（予定）物件は鑑定評価額と2022年4月末時点の帳簿価額の差を記載しています。以下同じです。

注3： 取得物件は鑑定NOIに基づく取得予定価格ベース、譲渡（予定）物件は2022年4月期実績に基づく帳簿価額ベースの数値を記載しています。以下同じです。

注4： 本予想は一定条件の下に算出した2022年10月28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。以下同じです。

物件入替の概要

	取得（予定）物件
物件名	 MIテラス 仙台広瀬通り
アセットタイプ	オフィス
所在地	宮城県仙台市
取得/譲渡（予定）日	11月1日
取得/譲渡（予定）価格	2,022百万円
鑑定評価額	2,310百万円
含み益	+248百万円
譲渡益	-
NOI利回り	4.9%
償却後NOI利回り	4.4%
テナント数	18社

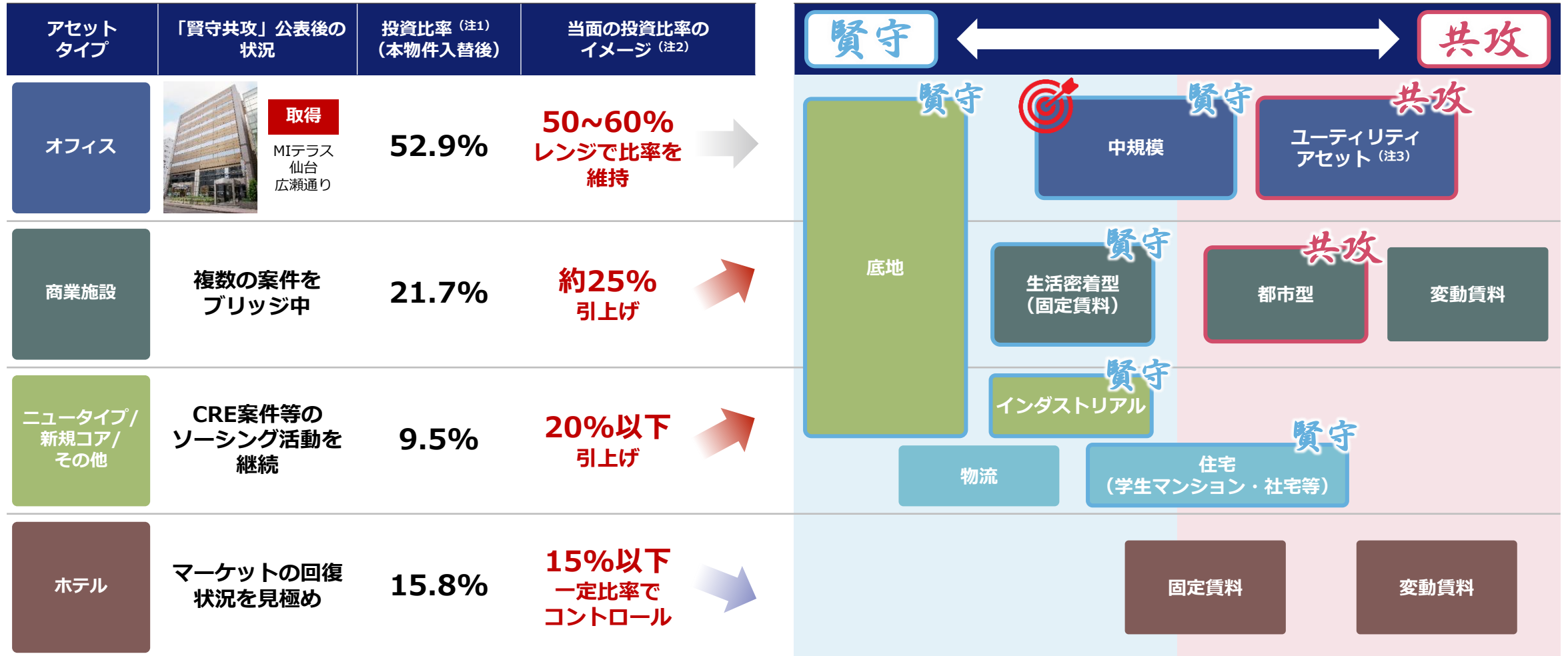


譲渡（予定）物件	
 コンフォートホテル 長野	 オリコ 博多駅南ビル
ホテル	オフィス
長野県長野市	福岡県福岡市
6月30日 (譲渡済)	10月31日 (50%) 11月30日 (50%)
670百万円	2,000百万円
588百万円	1,780百万円
▲47百万円	+52百万円
0百万円	225百万円
5.5%	4.4%
4.0%	3.9%
1社	1社

注： 2022年10月28日付「国内不動産信託受益権の取得（「MIテラス仙台広瀬通り」）及び譲渡（「オリコ博多駅南ビル」）に関するお知らせ」で公表したMIテラス仙台広瀬通りの取得とオリコ博多駅南ビルの譲渡を合わせて「本物件入替」といいます。

当面のポートフォリオ構築戦略（賢守共攻）

MIテラス仙台広瀬通り：テナント分散の効いた中規模オフィスの取得（賢守）



注1： 取得価格ベース。

注2： 2022年6月15日時点の不動産市場の状況及び投資戦略に基づき資産運用会社が策定したイメージであり、今後の市場環境の変化等の様々な影響を受ける可能性があるため、将来において当該投資比率を達成することを保証するものではありません。

注3： サービス系テナントの誘致やサテライトオフィスへの転用が可能な都心近郊の複合用途物件を指します。

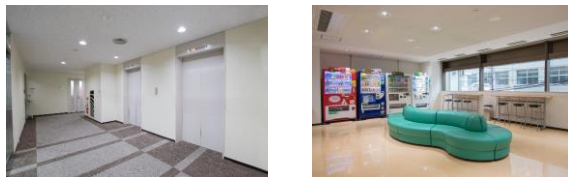
取得予定資産

MIテラス仙台広瀬通り

オフィス
(地方中核都市)

コアアセット
オフィス

仙台市内のオフィス中心街に位置する中規模ビル



所在地	宮城県仙台市青葉区国分町一丁目6番9号
敷地面積	1,120.04㎡
延床面積	5,815.38㎡

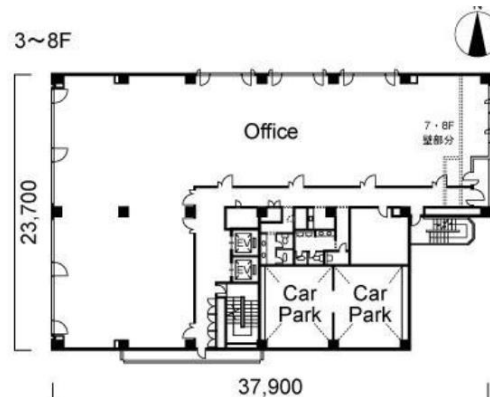
構造	SRC造 8階建
稼働率 (テナント数)	98.4% (18)
建築時期	1991年7月

取得予定価格
2,022百万円

鑑定評価額
2,310百万円

NOI利回り
4.9%

償却後NOI利回り
4.4%



基準階平面図



機械式駐車場 (64台)

- 地下鉄東西線「青葉通一番町」駅及び地下鉄南北線「広瀬通」駅より徒歩5分に位置しており、本物件の所在する「青葉通り・広瀬通り」エリアは仙台市内におけるオフィスの中心街の位置付け
- 天井高2,550mm、OAフロア (H=50mm)、個別空調と標準的な仕様を備えており、延床面積 (約2,057坪)、基準階面積 (約163坪) の面でも仙台市全体におけるボリュームゾーンの規模/ 地方都市でニーズの強い営業用車両利用のための大型駐車場も完備
- 貸室形状は概ね整形で、仙台市内でニーズの強い30~40坪台のフロア分割が可能であることから、近隣ビルからの移転に加え、近年増加している郊外から市内中心部への移転等の多様なニーズの取込みが期待される

取得予定資産

MIテラス仙台広瀬通り

オフィス
(地方中核都市)

コアアセット
オフィス

仙台市内のオフィス中心街に位置する中規模ビル

- **8年以上**に亘り入居を継続しているテナントが**8割**を超えており、全体的にテナントの定着率が高い
- 業種・利用形態の面で**テナント分散**が効いており、中長期的に安定的な賃料収受を見込む
- 現行平均賃料8,590円/月坪（1階商業店舗を除く）vs マーケット賃料10,000~11,000円/月坪程度と**アップサイドが期待**できる

テナント構成 (注)

8階	A社			
7階	B社	C社	D社	E社
6階	F社		G社	H社
5階	I社	空室	J社	
4階	K社	L社		M社
3階	H社 (マニユライフ生命)			N社
2階	O社	P社	Q社	
1階	R社 (コンビニ)			

平均入居期間
(賃料ベース加重平均)

11.3年

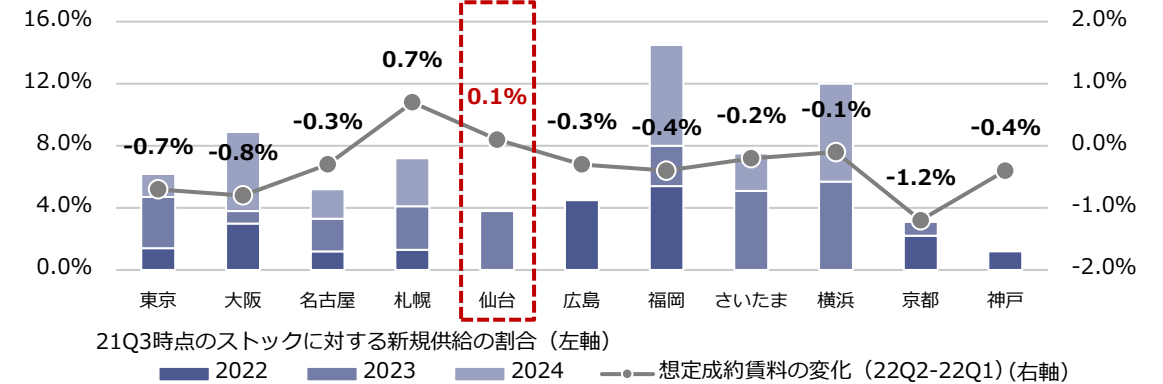
賃料ギャップ
(1階商業店舗を除く)

▲18.2%

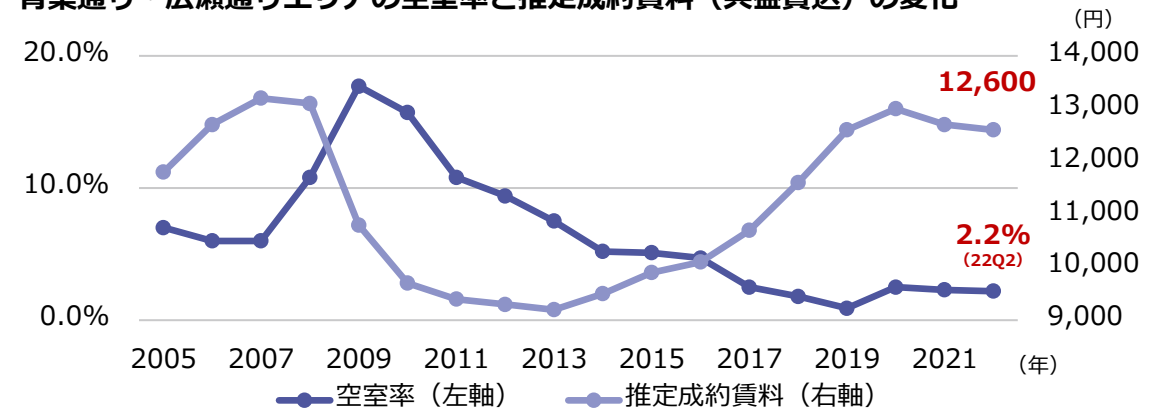
注： 各テナントの賃貸面積をもとに各フロアの利用状況をイメージ化したものであり、実態を正確に表したものではありません。

- 2024年までの既存ストックに対する新規供給割合は全国主要都市の中では低水準
- 東京等と比較して新型コロナの影響は限定、直近でもコールセンターの拡張移転等で100坪以上の空室が複数消化されている
- 仙台市内の業務集積地である青葉通り・広瀬通りエリアは、市内平均と比較して空室率は低位に推移、推定成約賃料も高水準を維持している

今後の新規供給割合と想定成約賃料の変化 (直近)

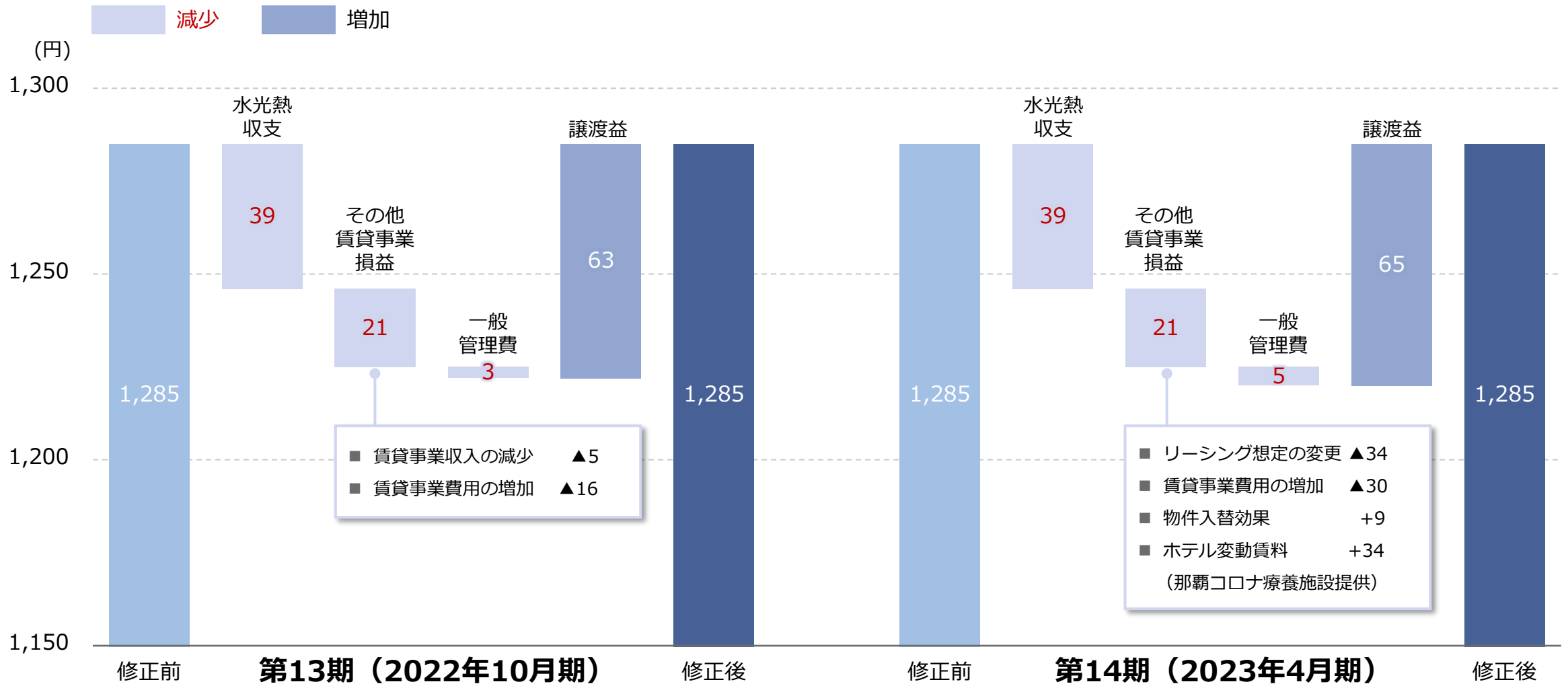


青葉通り・広瀬通りエリアの空室率と推定成約賃料 (共益費込) の変化



1口当たり予想分配金（DPU）の変化

分割譲渡の効果でダウンサイドリスクをカバーし、予想DPUを維持



業績予想（第13期/第14期） ※2022年10月28日修正版

		第13期（22/10）予想		差異	第14期（23/04）予想		差異
		（修正前）	（修正後）		（修正前）	（修正後）	
営業収益	百万円	5,492	5,653	161	5,393	5,669	275
賃料事業収入	百万円	4,591	4,582	▲8	4,579	4,604	25
その他収入	百万円	900	959	58	814	950	136
不動産売却益	百万円	0	111	111	-	114	114
賃貸事業費用	百万円	1,710	1,866	155	1,585	1,853	267
NOI	百万円	3,781	3,675	▲105	3,807	3,702	▲105
減価償却費	百万円	657	657	-	675	675	0
一般管理費	百万円	559	565	5	559	567	8
営業外費用	百万円	287	287	-	295	295	-
当期純利益	百万円	2,276	2,276	0	2,276	2,275	▲0
1口当たり分配金（DPU）	円	1,285	1,285	-	1,285	1,285	-
資本的支出	百万円	569	522	▲47	694	791	96
NCF	百万円	3,212	3,153	▲58	3,113	2,910	▲202
期末物件数		37	37	-	37	37	-
有利子負債総額	百万円	84,000	84,000	-	84,000	84,000	-
LTV	%	48.9	48.9	-	48.9	48.9	-
発行済投資口数	口	1,771,440	1,771,440	-	1,771,440	1,771,440	-

運用資産一覧（本物件入替後）

■ オフィス ■ 商業施設 ■ ホテル ■ その他

オフィス



商業施設



グロースアセット



ホテル



ポートフォリオ一覧（本物件入替後）

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	償却後 利回り	稼働率 (注)	
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	12.3%	4.5%	3.9%	96.3%
			川崎テックセンター	神奈川県川崎市	2016年12月	23,182	14.1%	5.1%	4.1%	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	6.1%	3.7%	3.0%	98.5%
			東京フロントテラス	東京都品川区	2017年10月	10,592	6.4%	4.0%	3.5%	81.3%
		中規模	MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋市	2018年6月	8,886	5.4%	4.8%	4.2%	100.0%
			マイスクエアビル	東京都港区	2019年12月	2,800	1.7%	4.2%	3.8%	100.0%
			広島鯉城通りビル	広島県広島市	2020年3月	2,250	1.4%	5.3%	4.5%	100.0%
			BizMiiX淀屋橋	大阪府大阪市	2018年11月	2,041	1.2%	2.8%	1.7%	78.2%
			TCAビル	大阪府大阪市	2021年1月	2,120	1.3%	4.6%	4.0%	93.4%
			愛媛ビル・広島	広島県広島市	2022年1月	2,780	1.7%	4.9%	4.4%	98.6%
		MIテラス仙台広瀬通り	宮城県仙台市	2022年11月	2,022	1.2%	4.9%	4.4%	98.5%	
		小計				86,962	52.9%	4.6%	3.8%	96.4%
		商業施設	都市型	渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	2016年12月	3,200	1.9%	5.6%	5.2%
	THINGS青山			東京都港区	2020年1月	2,912	1.8%	3.7%	3.5%	100.0%
	MIキューブ仙台クリスロード			宮城県仙台市	2020年3月	1,330	0.8%	4.9%	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	5.7%	5.3%	4.4%	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	1.8%	4.4%	3.7%	100.0%
			カインズモール彦根（底地）	滋賀県彦根市	2021年3月	3,598	2.2%	5.1%	5.1%	100.0%
			マックスバリュ高取店（底地）	広島県広島市	2021年3月	950	0.6%	4.6%	4.6%	100.0%
ツルミフーガ1			神奈川県横浜市	2022年1月	5,300	3.2%	4.4%	3.6%	100.0%	
ビッグモーター岐南店（底地）			岐阜県羽島郡	2022年1月	1,080	0.7%	4.2%	4.2%	100.0%	
小計						30,790	18.7%	4.8%	4.3%	100.0%

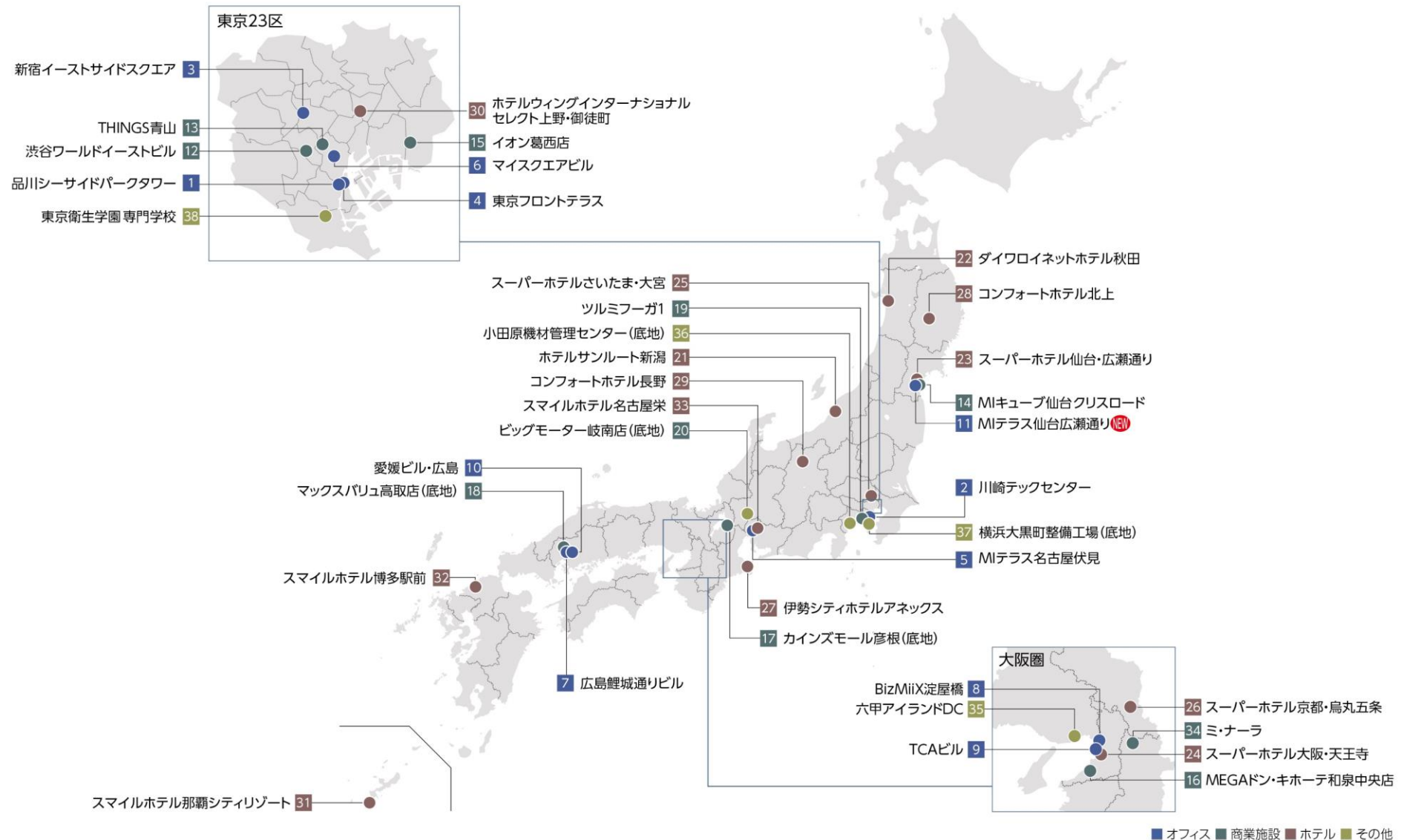
注：取得予定資産は取得予定日時点の想定値を記載しており、それ以外は2022年9月末時点の数値を記載しています。

ポートフォリオ一覧（本物件入替後）

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	償却後 利回り	稼働率 (注)	
コア	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	1.3%	6.2%	4.7%	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	1.2%	5.9%	4.1%	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%	5.0%	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%	5.3%	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%	5.5%	4.3%	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	0.6%	5.3%	4.7%	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	1.1%	5.4%	4.5%	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%
			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	2.3%	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	2.4%	4.4%	3.9%	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	2.3%	3.1%	2.7%	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	1.8%	3.5%	2.9%	100.0%
		小計			25,933	15.8%	4.7%	3.8%	99.1%	
グロース	商業施設	地域密着型	ミ・ナエラ	奈良県奈良市	2017年10月	4,944	3.0%	4.2%	1.3%	93.6%
	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	4.9%	5.5%	4.2%	100.0%
			小田原機材管理センター（底地）	神奈川県小田原市	2021年3月	2,300	1.4%	4.9%	4.9%	100.0%
			横浜大黒町整備工場（底地）	神奈川県横浜市	2022年3月	1,490	0.9%	4.0%	4.0%	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	2.4%	5.8%	5.2%	100.0%	
ポートフォリオ合計					164,316	100.0%	4.7%	3.9%	98.2%	

注： 取得予定資産は取得予定日時点の想定値を記載しており、それ以外は2022年9月末時点の数値を記載しています。

ポートフォリオマップ (本物件入替後)



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）