



New Standard

投資法人みらい 第11期 決算説明会資料

2021年5月1日～2021年10月31日

エグゼクティブ・サマリー

外部成長

2年ぶりの公募増資により
「ディフェンシブ」物件中心の
外部成長

取得価格合計 **10,650**百万円

資産規模 **164,554**百万円

ポートフォリオマネジメント

「みらいリバイバルプラン」
BizMiiX淀屋橋 内定率**60%**超
ミ・ナーラ 月額**65**百万円視野に

ポストコロナの重点取組み事項
東京フロントテラス
内見・検討中 **7社/2,162m²**

ESG

GRESBリアルエステイト評価
★★/Green Star

グリーンファイナンス
グリーンローン **4,000**百万円
グリーンボンド **1,200**百万円

取組戦略の「見える化」を継続

ポストコロナでの成長戦略

- ①ポートフォリオのディフェンシブ性向上
- ②リオープンを見据えた資産規模拡大

2022年4月期（第12期）決算発表

新たな中期経営計画の公表を検討中

1口当たり分配金（DPU）

公募増資/新規物件取得によるDPU成長

2022年10月期（第13期）予想 **1,285**円

（巡航成長率+**2.2%**）

当面の目標DPU

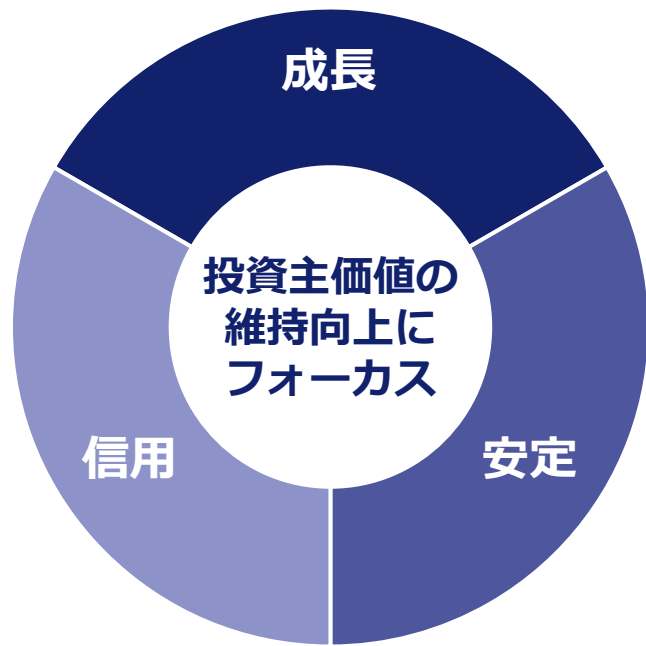
1,400円台回復を目指す（検討中）

目次

Section1. 第4回公募増資の実施（2021年12月）	・ ・ ・ ・ ・	P3
Section2. 今後の成長戦略	・ ・ ・ ・ ・	P9
Section3. ポートフォリオマネジメントの状況	・ ・ ・ ・ ・	P14
Section4. 決算概要及び運用実績	・ ・ ・ ・ ・	P25
Section5. 財務・ESGの取組み	・ ・ ・ ・ ・	P31

Section1.
第4回公募増資の実施（2021年12月）

インベストメント・ハイライト



1 成長 外部成長への回帰

- コロナ禍後初となる公募増資及び4物件/106億円の物件取得により**AUM拡大フェーズに回帰**
- さらなる流動性向上と投資家層拡大が期待される**グローバル・インデックスへの組入れが決定**

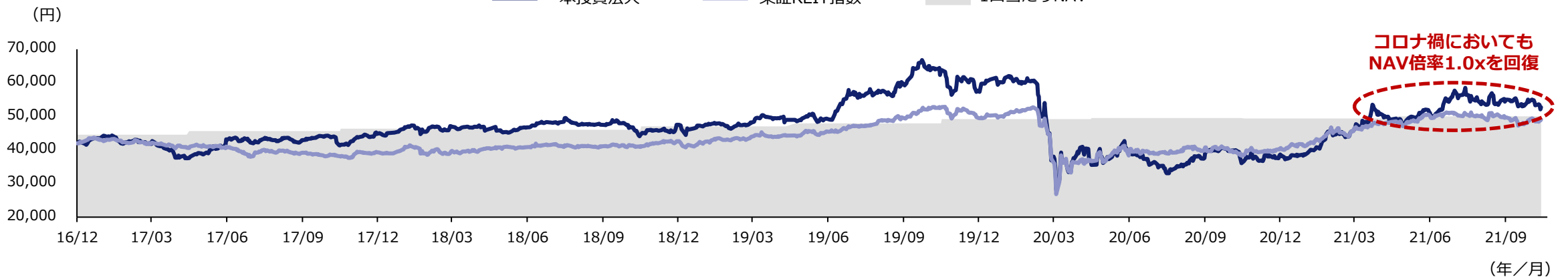
2 安定 ポートフォリオのディフェンシブ性向上

- 継続的な入替戦略の実行と本公募増資における物件取得により**ディフェンシブ性の向上**を実現
- **みらいリバイバルプランの進捗**により、既存ポートフォリオの安定性はさらに向上

3 信用 財務戦略・ESG

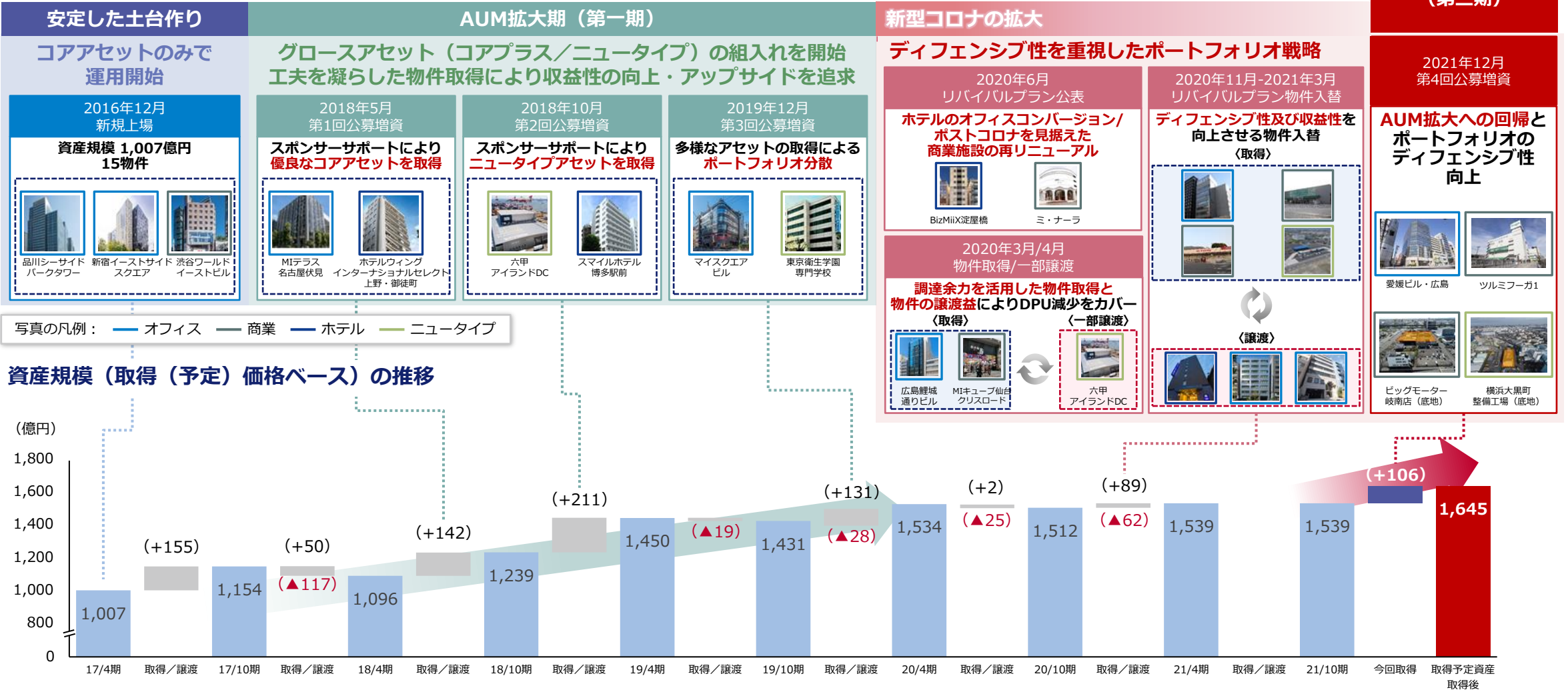
- 三井物産グループの高い信用力を背景に**安定した財務基盤を維持**
- 着実な**ESG施策の推進**（GRESBリアルエステイト評価の取得、グリーンファイナンスの実施等）

投資口価格の推移



これまでの歩み

コロナ禍でのポートフォリオ入替を経てAUM拡大期（第二期）へ



写真の凡例： — オフィス — 商業 — ホテル — ニュータイプ

資産規模（取得（予定）価格ベース）の推移

期	取得/譲渡	資産規模 (億円)	増減 (億円)
17/4期	-	1,007	-
取得/譲渡	+	1,154	(+155)
17/10期	-	1,096	(-58)
取得/譲渡	+	1,239	(+142)
18/4期	-	1,450	(+211)
取得/譲渡	-	1,431	(-19)
18/10期	-	1,431	0
取得/譲渡	+	1,534	(+103)
19/4期	-	1,512	(-22)
取得/譲渡	+	1,539	(+27)
20/4期	-	1,539	0
取得/譲渡	+	1,645	(+106)

ポートフォリオの変遷とNAVの向上

本公募増資の実施と物件取得によりAUM拡大と1口当たりNAV成長を実現

	第2期末（17/4）	第8期末（20/4）	取得予定資産取得後
資産規模 (物件数/AUM)	15物件 1,007 億円	34物件 1,534 億円	38物件 1,645 億円
1口当たりNAV	45,640円	49,490円	50,330円 (注1)
投資比率 (取得（予定）価格ベース)	<p>ホテル 9.7% 商業施設 21.8% コア 100.0% オフィス 68.6%</p>	<p>その他 7.8% ホテル 19.0% 商業施設 17.8% コア 89.0% オフィス 55.4%</p>	<p>その他 9.5% ホテル 16.1% 商業施設 21.7% コア 87.5% オフィス 52.6%</p>
アセットタイプ別 平均償却後NOI利回り	オフィス： 3.5% 商業施設： 4.7% ホテル： 4.4% ポートフォリオ平均： 3.9%	オフィス： 3.8% 商業施設： 4.8% ホテル： 4.2% ポートフォリオ平均： 4.1%	オフィス： 3.9% 商業施設： 3.9% ホテル： 3.8% ポートフォリオ平均： 3.9%
LTV水準	47.0%	48.3%	49.0% (注2)
ポートフォリオ稼働率	98.9%	99.8%	97.8%
主な物件取得	 品川シーサイドパークタワー 新宿イーストサイドスクエア	 マイスクエアビル 東京衛生学園専門学校	 愛媛ビル・広島 ツルミフーガ1

注1： 取得予定資産取得後における1口当たりNAV = (2021年10月末日時点の出資総額 + 本公募増資におけるエクイティ調達額 (4,983百万円) + (取得予定資産取得後の保有物件の鑑定評価額総額 - 2021年10月末日時点の保有物件の帳簿価額総額 - 取得予定資産の取得予定価格総額)) ÷ 取得予定資産取得後の発行済投資口総数 (1,771,440口)

注2： 取得予定資産取得後におけるLTV水準 = 取得予定資産取得後の有利子負債額 (84,000百万円) ÷ (2021年10月期末 (第11期末) 時点の貸借対照表上の総資産額 (161,226百万円) + 本公募増資におけるエクイティ調達額 + 取得予定資産取得に合わせて実行する借入れ (5,300百万円))

第4回公募増資/資金調達の概要

取得（Acquisition）（以下「取得予定資産」）

コアアセット



愛媛ビル・広島



ツルミフーガ1



ビッグモーター岐南店
（底地）

ニュータイプ



横浜大黒町整備工場
（底地）

取得予定価格合計

10,650百万円

鑑定評価額合計

11,510百万円

平均NOI/償却後利回り

4.5%/3.9%

物件名称	愛媛ビル・広島	ツルミフーガ1	ビッグモーター岐南店（底地）	横浜大黒町整備工場（底地）
アセットタイプ	オフィス	商業施設	商業施設	インダストリアル
所在地	広島県広島市	神奈川県横浜市	岐阜県羽島郡	神奈川県横浜市
取得価格	2,780百万円	5,300百万円	1,080百万円	1,490百万円
不動産鑑定評価額	2,950百万円	5,800百万円	1,190百万円	1,570百万円
鑑定NOI/償却後利回り	5.0%/4.5%	4.4%/3.6%	4.2%/4.2%	3.9%/3.9%
竣工年月	1991年7月	1985年9月	-	-
取得ルート	本資産運用会社	スポンサー	本資産運用会社	本資産運用会社

借入（Debt）

平均借入金利（注）

0.42%

平均借入期間

5.4年

借入予定金額合計

5,300百万円

借入先	三菱UFJ銀行	新生銀行	三井住友信託銀行	三井住友銀行	みずほ銀行	りそな銀行
借入金額	10億円	10億円	10億円	10億円	10億円	3億円
利率	0.380%	0.430%	0.380%	0.479%	Tibor +0.330%	Tibor +0.310%
借入日	2022年1月12日				2022年3月25日	
期間	3年	5年			7年	

公募増資（Equity）

発行価額

45,639円

1口当たりNAV（発行後）

50,330円

発行価額合計

4,983百万円

募集形態	国内募集
募集投資口数	109,200口（第三者割当含む）
発行価格/発行価額	47,238円/45,639円（条件決定日終値48,450円）
発行価格/払込金額総額	5,158百万円/4,983百万円
発行決議日/条件決定日	2021年12月13日/2021年12月20日

取得予定資産の着眼点

地方中核都市オフィス

コロナ禍での特徴

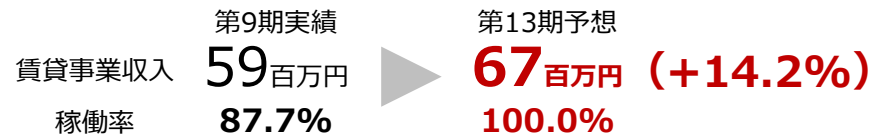
- 新規供給が少なく、テレワーク比率が低い
- 首都圏と比較して**賃料・稼働率の安定性が高い**

重点検討エリア

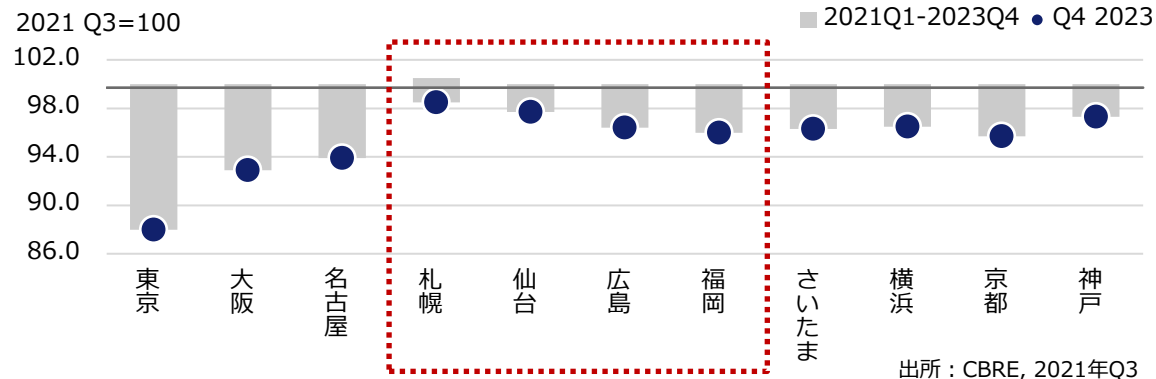
- **札幌、仙台、広島、福岡**
- 需給バランスの変化はシビアに判断

運用戦略

- 「不動産価値創造力」を安定運用・NOI向上に活用
- 広島鯉城通りビル（2020年3月取得）



オールグレード賃料の予想



底地

投資対象としての位置付け

- J-REITでの取得累計額は177件・5,694億円まで増加
- 取得競争が激化、**取引利回りの低下が続く**
- 特殊賃料を背景とした高収益案件が散見されるが、代替性を考慮した**地代水準の妥当性にも注視**が必要

【アセットタイプ別の検討ポイント】

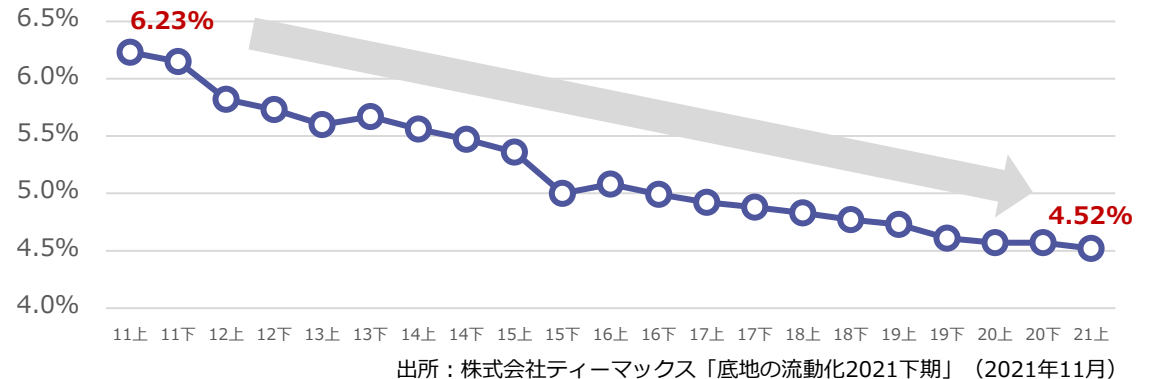
商業施設

- 検討の中心は**生活密着型**（スーパー/ホームセンター）
- 売上を踏まえた現テナントの継続性に加えて、**テナント代替性や用途転換の可能性**を分析

インダストリアル

- テナントにとっての重要性が高く、継続利用の蓋然性が高い
- 三井物産の知見を背景に**テナント事業にとっての拠点重要性**を評価

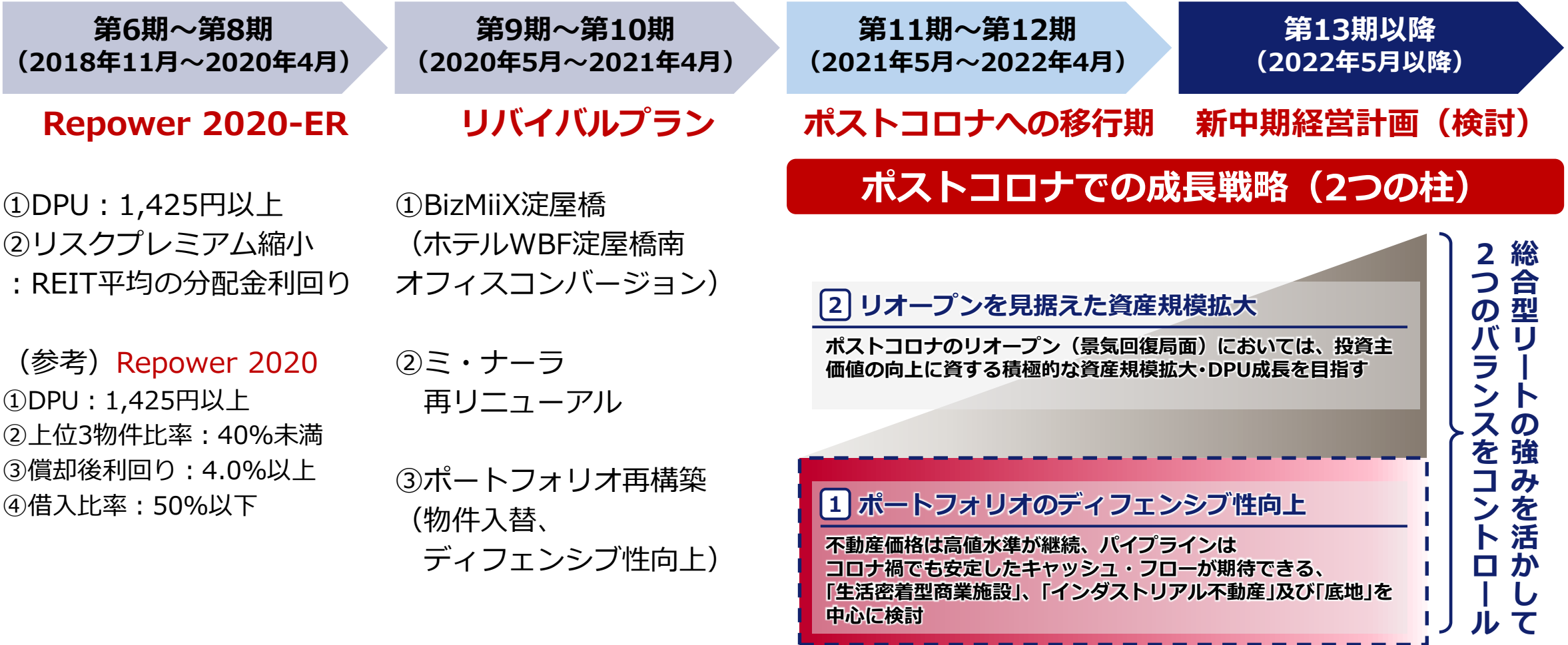
J-REITが保有する底地の利回り推移



Section2.
今後の成長戦略

ポストコロナでの継続的成長に向けた成長戦略

リバイバルプランを完遂し、ポストコロナでの成長戦略をスタート



当面のポートフォリオ構築戦略

ポストコロナでの成長戦略の初期段階としてディフェンシブ性向上に注力

アセットタイプ		投資比率 (注1) (取得予定資産取得後)	当面の投資比率の イメージ (注2)
オフィス	大規模	52.6% (▲2.8%)	50~60% →
	中規模		
商業施設	都市型	21.7% (+3.9%)	約25% →
	地域密着型		
ニュータイプ/ その他	インダストリアル	9.5% (+1.8%)	20%以下 →
	教育施設		
ホテル	バジェット型	16.1% (▲2.9%)	15%以下 →

ディフェンシブ性向上に向けた重点投資対象

オフィス (地方中核都市)
テナント粘着性が高い新規供給が限定的

ユーティリティアセット
都心近郊の複合物件

コロナ耐性×アップサイド

生活密着型商業施設
生活必需品を扱うテナント中長期的に安定的な需要が期待

底地
長期賃貸借契約でキャッシュ・フローが安定

インダストリアル不動産
原則として長期契約であり、景気変動の影響も小さい

ディフェンシブ性の高い物件

注1: 「取得予定資産取得後投資比率」の括弧内の数値は、取得予定資産取得後の投資比率と第8期末(2020年4月期末)時点の投資比率の差を記載しています。

注2: 現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。

コロナ禍におけるディフェンシブ性の強化

「ディフェンシブ性の高い物件」 + 「コロナ耐性×アップサイド」

第9期（20/10期）以降の取得（予定）資産

ディフェンシブ物件比率

第8期(20/4期) 期末時点
13.3% → 取得予定資産 取得後
21.4%
(+8.0%)

コロナ耐性×アップサイド

オフィス（地方中核都市）及び
 ユーティリティアセット：25.0%

- テレワークの実施率が低く、新規供給が限定的
- 賃料ギャップ解消によるアップサイドも着実に進展



TCAビル



愛媛ビル・広島

生活密着型商業施設：50.2%

- スーパーやホームセンター等のコロナ禍においても底堅い需要のある生活必需品を扱うテナントが入居



カインズモール彦根
 (底地)



マックスバリュ高取店
 (底地)



ツルミフーガ1

底地（その他商業施設及び インダストリアル不動産）：24.8%

- 実需に根差した長期の賃貸借契約により、キャッシュ・フローの安定性が高い



小田原機材管理センター
 (底地)



ビッグモーター岐阜店
 (底地)



横浜犬黒町整備工場
 (底地)

取得（予定）価格合計
196億円

ディフェンシブ物件比率
75.0%

第9期（20/10期）以降の譲渡資産

ホテル



コンフォートホテル
 新山口

2020年11月30日
 譲渡価格：920百万円

オフィス（三大都市圏）



ビルコート東新宿

2021年3月26日
 譲渡価格：4,380百万円

オフィス（三大都市圏）



日宝本町ビル

2021年3月26日
 譲渡価格：1,700百万円

譲渡益合計：358百万円

過熱する不動産マーケットにおける成長戦略

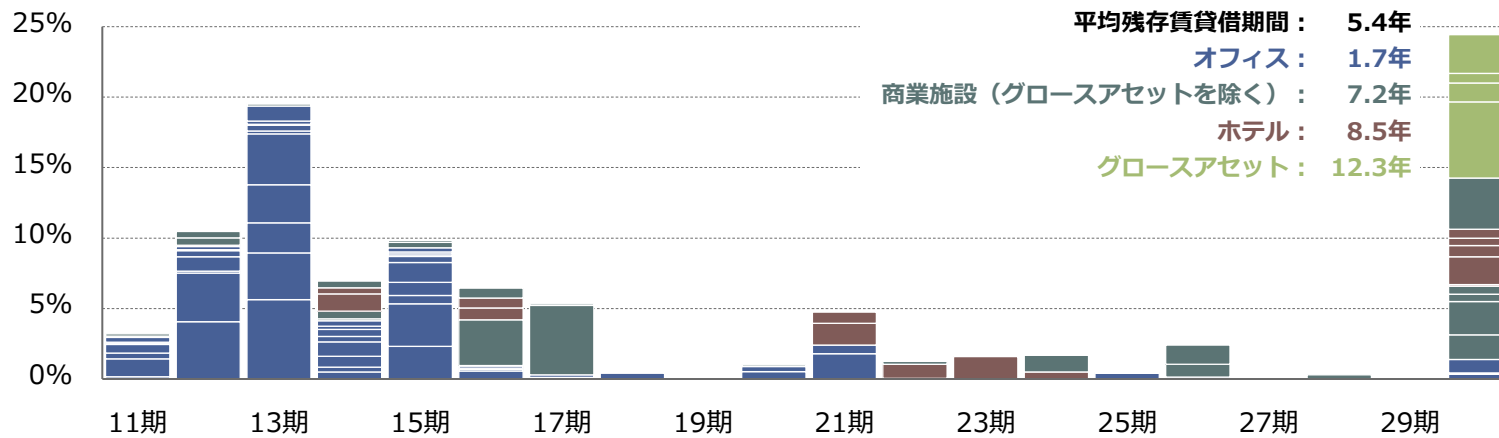
機動性の高い戦略を通じて競争を回避した物件取得と取得後の価値向上を目指す

<p>取組戦略の「見える化」</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 明確な課題設定に基づく成長施策の策定を継続 ■ 次回決算で新たな中期経営計画の発表を検討 	<p>2017年6月 中期経営計画 Repower 2020</p>	<p>2018年12月 拡張版中期経営計画 Repower 2020-ER</p>	<p>2020年6月 コロナ禍の危機対応策 みらいリバイバルプラン</p>
<p>みらいのAM力/不動産価値創造力活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ スポンサーサポートを活用した内部成長実績 ■ みらいのAM力を活用したバリューアップ案件の取組み 	<p>AM力を活かした内部成長 賃料引上げ/付帯収入の獲得 電力コスト等の削減</p>	<p>ミ・ナーラ 商業施設の再生プロジェクト</p>	<p>BizMiiX淀屋橋 ホテルからセットアップオフィスに</p>
<p>機動性の高いポートフォリオ戦略策定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総合型の強みを活用したポートフォリオ戦略 ■ 市況に合わせてアセットタイプ・エリアを柔軟に変更 	<p>2017年10月 リスク分散の進展 品川シーサイド⇄ 東京フロントテラス</p>	<p>2019年6月 商業施設コト消費型シフト MIUMIU神戸⇄ THINGS青山</p>	<p>2020年11月～ ディフェンシブ性向上 ヒルコート東新宿他⇄ カインズモール彦根他</p>
<p>ニュータイプアセットへの挑戦</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ インダストリアル・教育施設の取得実績 ■ スポンサー含めた独自の知見によりアセットタイプの拡充を検討 	<p>六甲アイランドDC (大規模3温度帯物流センター) 三井物産グループ開発案件/ コロナ禍で荷主の大手外食チェーンの業容拡大</p>	<p>東京衛生学園専門学校 (医療職養成学校) 看護師ニーズの高まりによる業容拡大/ 三井物産の知見を活用した ヘルスケアアセットへの足掛かり</p>	

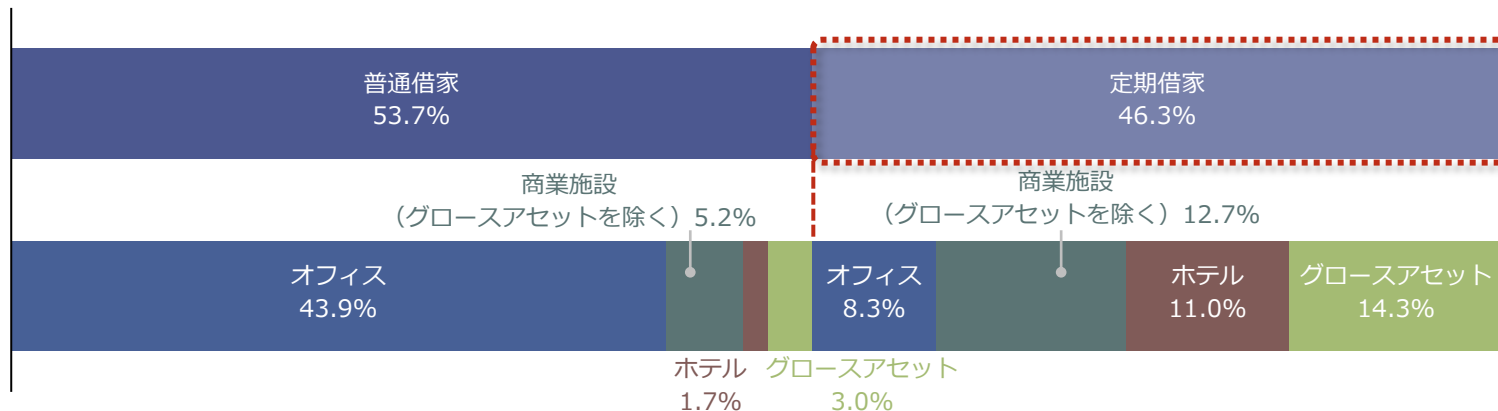
Section3.
ポートフォリオマネジメントの状況

テナント分散の状況（取得予定資産取得後）

賃貸借契約期間分散状況（賃料ベース）



賃貸借契約形態の比率（賃料ベース）



- 底地物件はそれぞれ10年以上の定期借地契約を締結、長期安定的な運用が見込まれる
- 引き続き定期借家／借地契約比率を意識し、当面はディフェンシブ性の高いポートフォリオ構築を目指す
- 収益の安定性を確保するため、契約期限やテナント業種（産業分類）、用途等の幅広い観点からポートフォリオの分散を進める

取得予定資産取得後	
平均残存賃貸借期間	5.4年
残存期間5年以上の定期借家／借地比率	29.0%

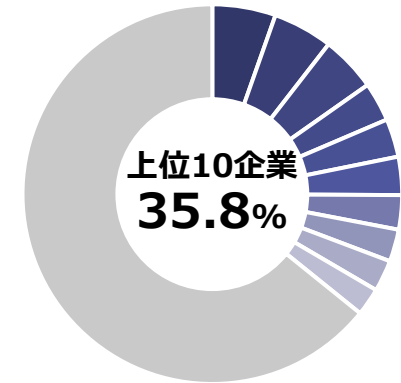
注1：「賃貸借契約期間分散状況（賃料ベース）」は、取得予定資産取得後の保有資産について、2021年9月末日時点において有効に締結されている賃貸借契約に定められる賃貸借契約の満期日までの残存日数を365で除して、年間賃料との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。
 注2：「平均残存賃貸借期間」とは、本投資法人の保有資産について、2021年10月期（第11期）時点（取得予定資産については取得予定日時点）において有効に締結されている賃貸借契約に定められる賃貸借契約の満期日までの残存日数を365で除して、年間賃料との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。

テナント分散の状況（取得予定資産取得後）

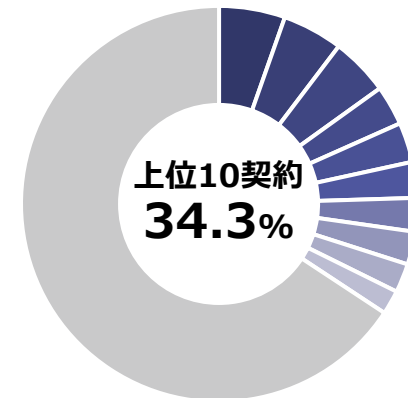
上位10テナント（賃料ベース）

	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	5.4%
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.	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
4.	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)	3.3%
5.	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
6.	西友	ツルミフーガ1	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.	衛生学園	東京衛生学園専門学校	非開示
9.	非開示	川崎テックセンター	非開示
10.	カインズ	カインズモール彦根（底地）	非開示

テナント企業の分散（賃料ベース）



賃貸借契約の分散（賃料ベース）



リバイバルプラン及びポストコロナの重点取り組み事項

リバイバルプランは最終フェーズに移行、軸足は東京圏・大規模オフィスに

概要・現状分析

リバイバルプラン
対象物件

達成に目途



BizMiiX淀屋橋

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バジェット型ホテルを「**セットアップ型サービスオフィス**」にコンバージョン



ミ・ナーラ

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等の「**抜本的な**」再生プランを検討



東京
フロントテラス

**ポストコロナ
重点取り組み事項**

コロナ禍におけるテレワーク推進や業績悪化に伴うコスト削減対応により**一部で解約・減床の動きが顕在化**

今後の対応

- 2021年9月末の緊急事態宣言解除後はリーシングが加速度的に進展
- 直近の契約・申込ベースの**見込み稼働率60%超**、2022年前半での巡航稼働に向けて候補先の刈取りを推進

- スーパーマーケット「ロピア」誘致を核としたテナント入替施策により**年間売上100億規模に**
- 更なるテナント入替に向けてリーシング進捗中/買い回り施策の実行等により賃料収入増加を目指す

- 施設グレードや立地面の差別化要因を武器に稼働率回復を優先にリーシングを推進
- **内見・検討中テナントは7社/2,162m²うち1社/268m²は1月中に契約締結予定**

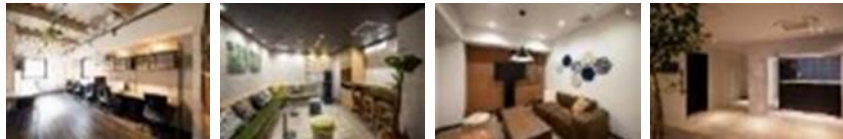
みらいリバイバルプラン：BizMiiX淀屋橋

コロナ禍収束によりテナント候補の動きが活発化、着実なテナント入居を推進

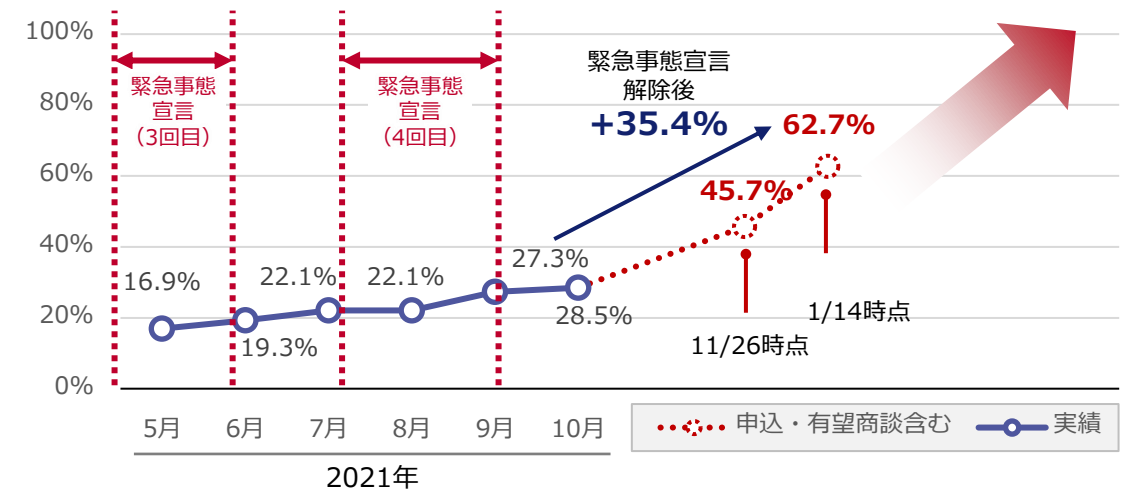
物件概要



所在地（住居表示）	大阪府大阪府中央区平野町三丁目1番6号
構造	S造9階建
建築時期	2017年1月 (2021年1月コンバージョン完了)
取得価格	2,041百万円（コンバージョン後）
賃貸可能面積	1,005.20㎡（304坪）



リーシングの進捗状況（稼働率の推移）



- 2021年9月末の緊急事態宣言解除後にリーシング促進、稼働率は**契約・申込ベースで35.4%上昇**
 - テナント満足度が向上し、契約期限が到来した初期テナントの再契約が進む他、複数テナントの増床意向も確認
 - 増床事例：大阪シティ信用金庫が本物件で「中小企業SDGs対応ブランディング支援事業」を開始、大阪府からの補助金サポートを受けて**1区画増床予定**
 - イニシャルコストが抑えられるセットアップの特徴、ハイグレードの設備と独自コンセプトの差別化要因を再確認
- ①スタートアップ拠点 ②マルチプル利用を前提とした大手企業のサテライト拠点 ③複数タイプの貸室の組合せやフロア借りで幅広いニーズに対応可能

みらいリバイバルプラン：ミ・ナーラ

再リニューアル効果の継続により年間売上100億円の達成が現実的な状況に

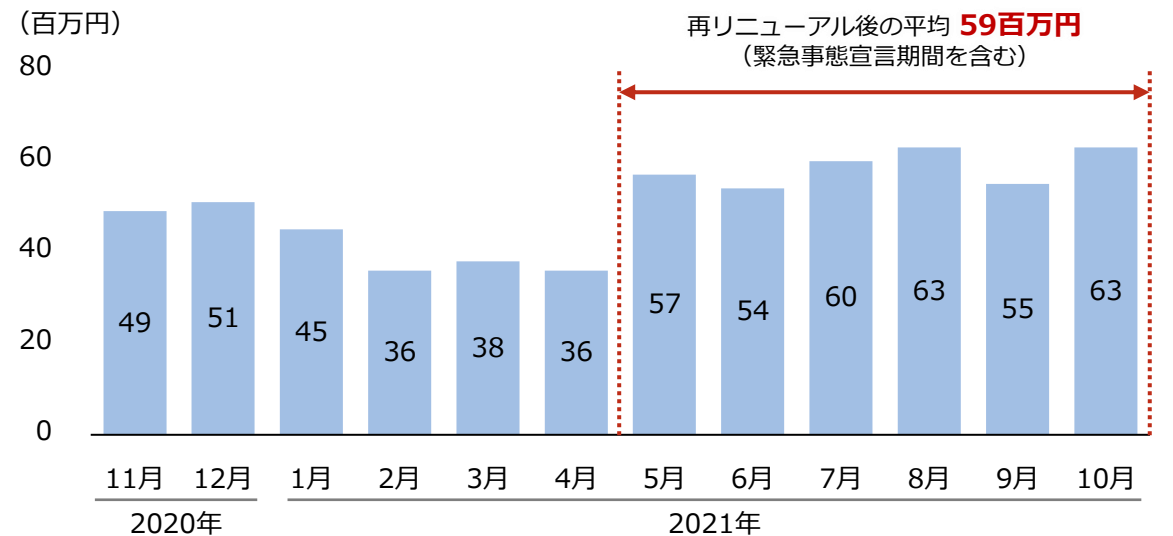
再リニューアル後の状況

- スーパーマーケット「ロピア」誘致を核とした再リニューアル効果は計画通りの売上・集客が継続中、**年間売上100億円達成が現実的な状況**
- 更なるテナント入替に向けて、年内の開業を視野に**合計400坪程度の区画についてテナント候補と協議中**
- **金魚ミュージアム**は日本最大級の施設（約600坪）として拡張リニューアル、インスタ映えスポット追加等の施策を通じてリピーターやコロナ収束後の修学旅行・国内観光客の獲得を図り、館内テナントとの相乗効果も期待
- 地域に根付いたESG/SDGs推進物件として、**ワクチン接種会場の再提供**や「**ミ・ナーラ ミライプロジェクト**（館内の省エネ、地域社会貢献活動）」を実施

定量データ





	全館売上	(除くロピア)	平均客数/日	駐車台数
①2021年5月実績 (リニューアル直後)	10.1億円	(非開示)	11,590人	15.5万台
②2021年5-10月実績 (月平均)	8.9億円	(非開示)	10,850人	14.5万台
③対コロナ前実績 (2019年同期比)	208.7%	115.4%	136.4%	163.1%

月額賃料の推移

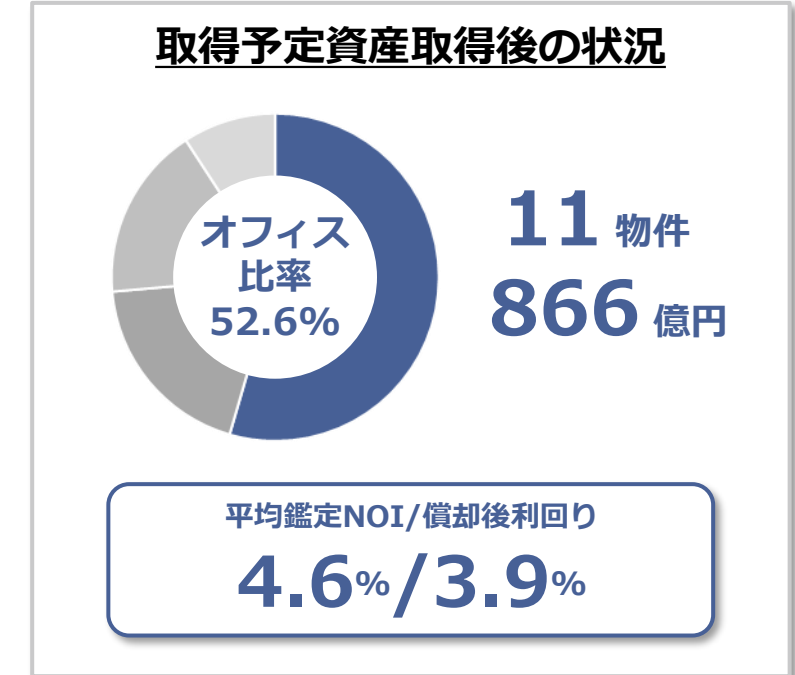


ポートフォリオの状況（オフィス）①

大規模オフィスの状況

品川シーサイドパークタワー		<ul style="list-style-type: none"> ■ テナント定着率が高く、第11期の解約申込は2区画507m²のみであり、コロナ禍での解約5区画のうち2区画合計296m²は成約済 ■ 施設グレードやテナントの使用形態を踏まえると今後のダウンサイドは限定的、内装協力等のリーシング戦略を継続中 	<p>第11期末 (21/10) 稼働率</p> <p>98.0%</p>
川崎テックセンター		<ul style="list-style-type: none"> ■ エリア全体の稼働率は厳しいが、設備スペックを強み早期に申込を受領、ほぼダウンタイムなく2区画621m²を埋め戻し、100%稼働を継続 ■ 通常のオフィスだけでなく研究所（ラボ）ニーズも複数確認されており、独自の強みを活かして安定稼働が継続する見込み 	<p>第11期末 (21/10) 稼働率</p> <p>100.0%</p>
新宿イーストサイドスクエア		<ul style="list-style-type: none"> ■ 大手金融機関の解約移転2フロアについては、大手IT会社を後継として誘致完了、コアテナントであるゲームメーカーとも再契約を締結済で直近の稼働は安定推移 ■ テレワークや集約の動きを注視も、賃料単価2万円台のSクラスビルという差別化要因への需要は強く、安定稼働を継続 	<p>第11期末 (21/10) 稼働率</p> <p>98.5%</p>
東京フロントテラス		<ul style="list-style-type: none"> ■ 新型コロナの影響が顕著な旅行会社グループは引き続き業況が厳しく、一部フロアで追加の退去が決定 ■ 130m²~740m²の内見・検討中テナント7社/合計2,162m² ■ うち1件/268m²は1月中に契約締結見込み ■ 賃料は近隣成約事例を目線に稼働率回復優先で柔軟に対応 	<p>第11期末 (21/10) 稼働率</p> <p>85.0%</p>

第11期（2021年10月期）のリーシング対象面積4,846m²に対して**44%**が内定済

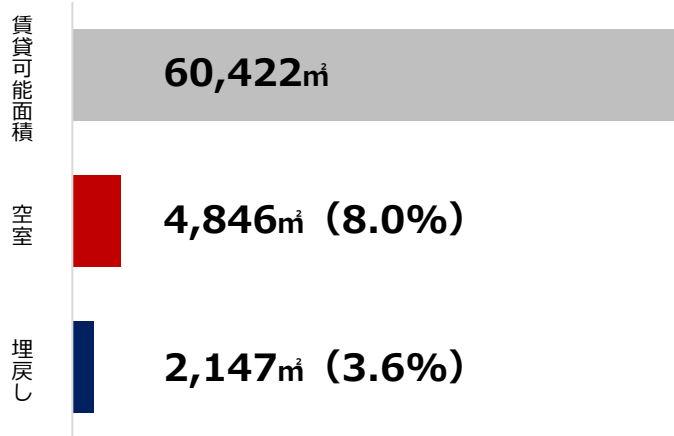


- **大規模オフィス比率 74.0%**
(取得（予定）価格ベース)
- **東京圏大規模オフィスの平均賃料 16,360円/月坪** (2021年9月時点)
- **ユーティリティアセット2物件**
 - マイスクエアビル (取得後の賃料+25.2%)
 - TCAビル (取得後の賃料+2.7%)

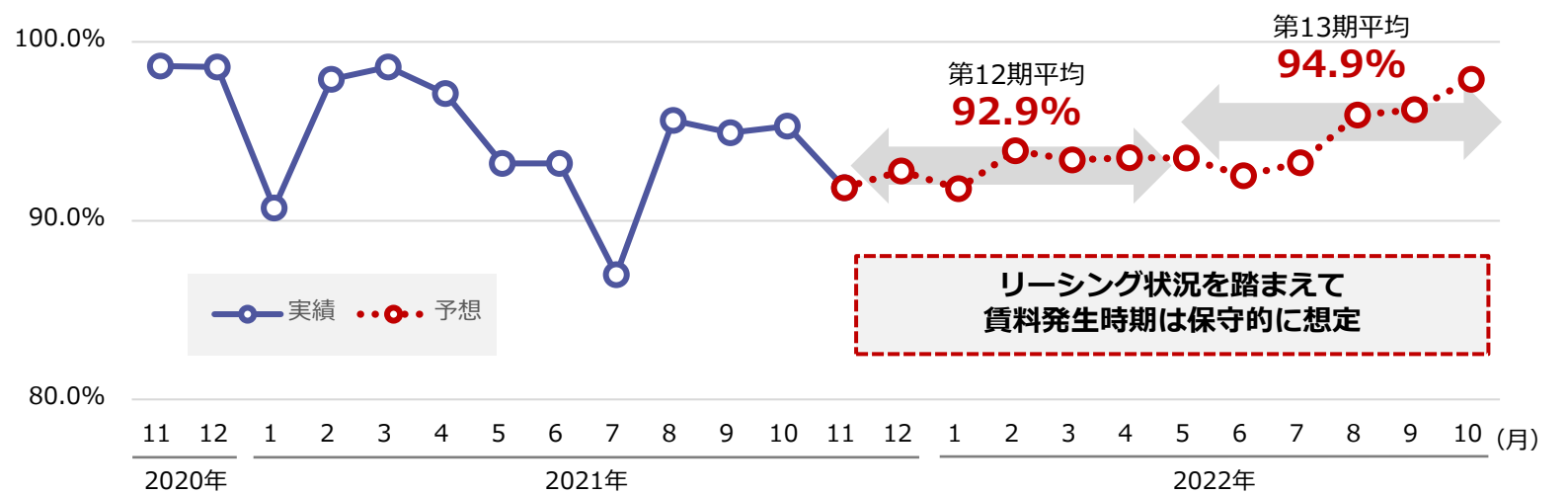
ポートフォリオの状況 (オフィス) ②

大規模オフィスの空室/埋戻し状況

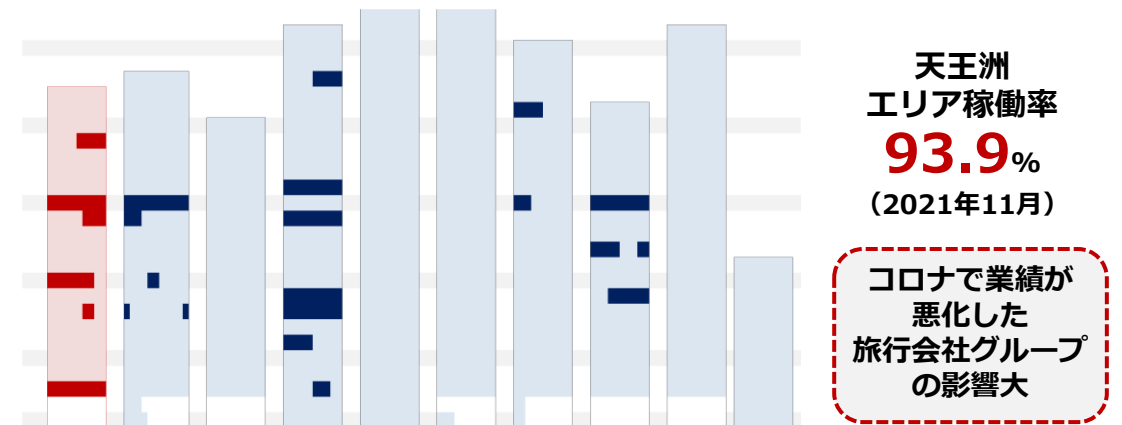
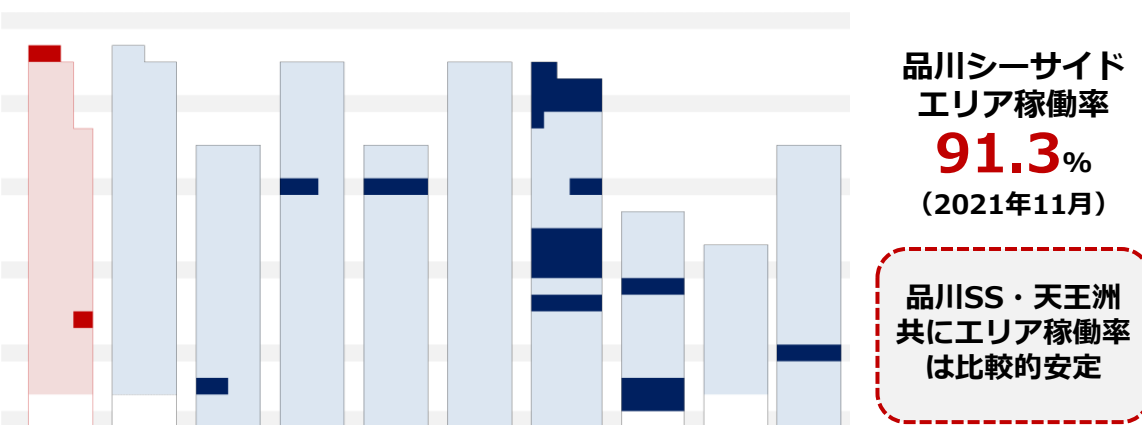
2021年5月～2021年11月 (埋戻しは契約・申込の合計)



大規模オフィスの賃料ベース稼働率推移 (注1)



(参考) 品川シーサイド・天王洲エリアの稼働率 (注2)



注1: 2021年12月13日時点における各物件の将来の満室時点の想定月額賃料の合計額に対する各月額賃料の合計額の比率を記載しています。
注2: エリア内競合物件との比較を示しています。本資産運用会社の調査に基づき作成しており、実際の数値と異なる可能性があります。

ポートフォリオの状況（商業施設）

イオン葛西店



- 2020年4月：大規模改修と賃貸借契約の巻き直しに関する基本合意
- 2021年12月：期間15年超の定期建物賃貸借の締結完了
- イオン側でペットショップや100円均一ショップ等、全館リニューアルに先駆けて一部テナントの入替を進行中

**スーパーを中心にコロナ禍でも底堅い実績を継続
長期利用方針確定に伴い2023年9月の全館リニューアルオープン準備を本格化**

渋谷ワールドイーストビル



- 一部の来店型テナントは苦戦が続くが、多くのテナントは立地の希少性からポストコロナを見据えて賃貸借契約を継続
- 人流回復傾向が強まり、看板広告のニーズも増加

**ポストコロナに向けて
人流回復傾向強まる**

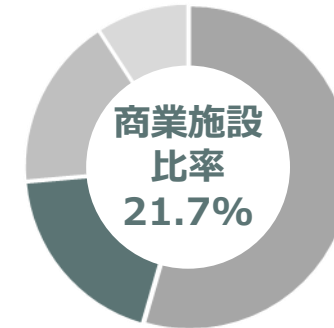
MIキューブ仙台クリスロード



- ドラッグストア及び飲食店舗との間で解約を見据えた減額交渉も、繁华性の高さでポストコロナの反動消費を期待して慰留に成功
- 商店街の人流は回復傾向

**コロナ禍の影響が大きい
都市型物件で満室稼働を継続**

取得予定資産取得後の状況



10 物件
357 億円

平均鑑定NOI/償却後利回り

4.7%/3.9%

- **都市型物件 20.8%**
- **地域密着型物件 79.2%**
(取得（予定）価格ベース)
- **ユーティリティアセット2物件**
 - 渋谷ワールドイーストビル
 - MIキューブ仙台クリスロード

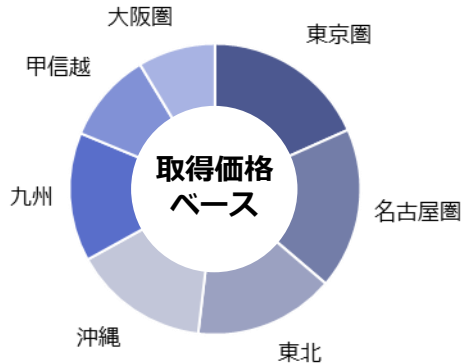
ポートフォリオの状況 (ホテル) ①

客室数
1,990 室

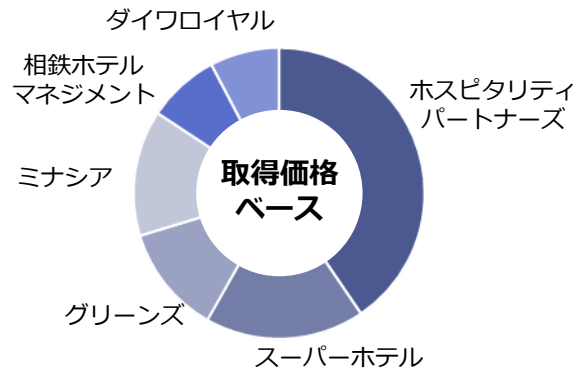
平均残存賃貸借期間
8.5 年

固定賃料物件
10/13 物件

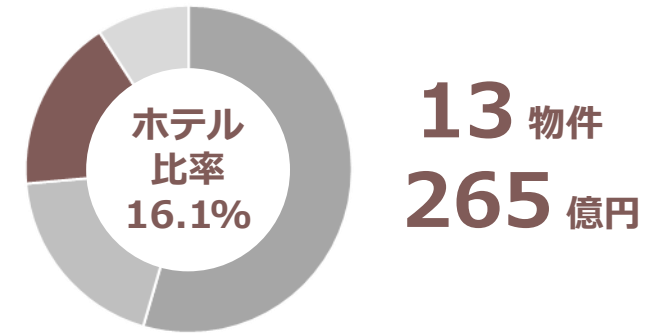
エリア別分散状況



オペレーターグループ分散状況



取得予定資産取得後の状況



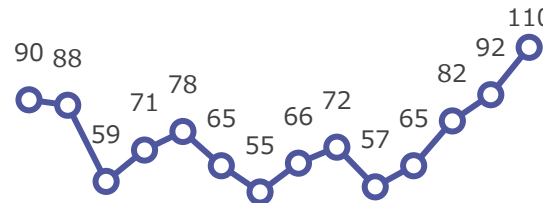
平均鑑定NOI/償却後利回り

4.7%/3.8%

- 新型コロナの影響により稼働率が低下するも、工業地帯に隣接する「コンフォートホテル北上」を始め、**地方都市の出張需要を取り込んだ物件は70~80%前後の稼働率を維持**
- 変動賃料物件は依然として厳しい稼働状況が続くが、「スマイルホテル那覇シティリゾート」を**新型コロナの宿泊療養施設として提供 (21/10~22/3 (予定))**
- オペレーター各社に月別の詳細な運営状況や財務体質をヒアリングを実施、破綻リスク低減に向けて資本調達の実施等の対策に取り組んでいる

地方圏ホテルのRevPAR推移 (注)

(2019年の同月比/%)



**第5波収束後 (2021年12月)
コロナ前水準を回復**

11 12 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12
2020年 2021年

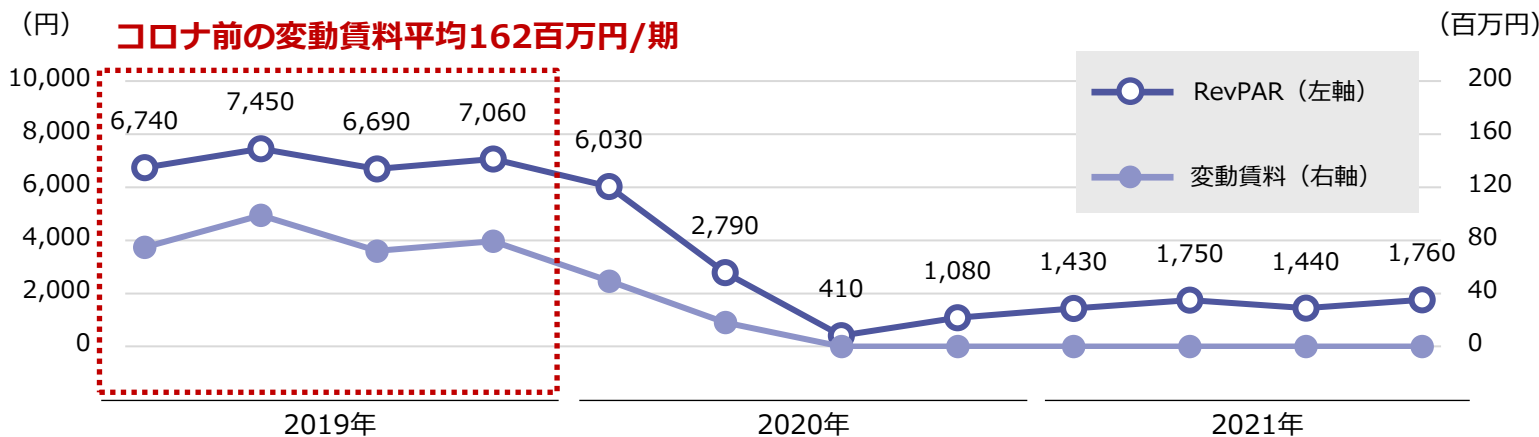
- 底堅いビジネス需要に裏付けされた主要地方都市の**固定賃料物件 (賃料ベース) 59.5%**
- アップサイドが期待できる観光都市に立地する**最低保証+変動賃料物件 40.5%** (取得価格ベース)
- 各オペレーターは新型コロナ第5波の収束を受けて回復需要の取り込みに向けた取組み意欲が向上、各社の運用目標も上方修正を計画

注: 「地方圏ホテルのRevPAR推移」について、東京圏、大阪圏、名古屋圏、福岡県、沖縄県以外のホテルのうち、RevPARの開示を受けている本投資法人の保有物件の数値を販売可能客室数で加重平均し、2021年1月以降は2019年同月と比較したものです。

ポートフォリオの状況 (ホテル) ②

変動賃料物件の運用状況 (注)

物件名		2021/5~2021/7	2019年同期比	2021/8~2021/10	2019年同期比
那覇	ADR	4,320円	52%	5,270円	57%
	稼働率	19%	23%	34%	41%
	RevPAR	810円	12%	1,770円	23%
博多駅前	ADR	2,950円	33%	2,940円	35%
	稼働率	63%	71%	73%	85%
	RevPAR	1,850円	24%	2,150円	30%
名古屋栄	ADR	3,900円	64%	4,260円	69%
	稼働率	54%	58%	34%	35%
	RevPAR	2,100円	37%	1,430円	24%



注：ADR及びRevPARは10円未満切り捨てで記載しています。

今後の契約更改



伊勢シティホテルアネックス

取得価格 : 1,800百万円
NOI実績 : 43百万円 (第11期)
客室数 : 143室



コンフォートホテル長野

取得価格 : 580百万円
NOI実績 : 15百万円 (第11期)
客室数 : 76室

- 2022年12月に契約期間満了日が到来 (オペレーター：グリーンズ)
- 出張需要及びポストコロナの早期回復が期待される国内観光需要の取込みが期待されるエリアかつ競合の少ない立地のため、出店意向のあるオペレーターが複数存在
- 現テナントも含めて複数オペレーター候補先と前向きな協議中、賃貸条件の極大化を目指す
- 再契約後は物件価値向上に向けた追加施策も検討

Section4.

決算概要及び業績予想・ポートフォリオの運用実績

決算サマリー

第12期：PO希薄化の影響を物件取得でカバー、DPUはPO前の巡航値と同水準

第13期：POにより巡航DPU+2.2%・ホテル変動賃料は保守的にゼロ想定

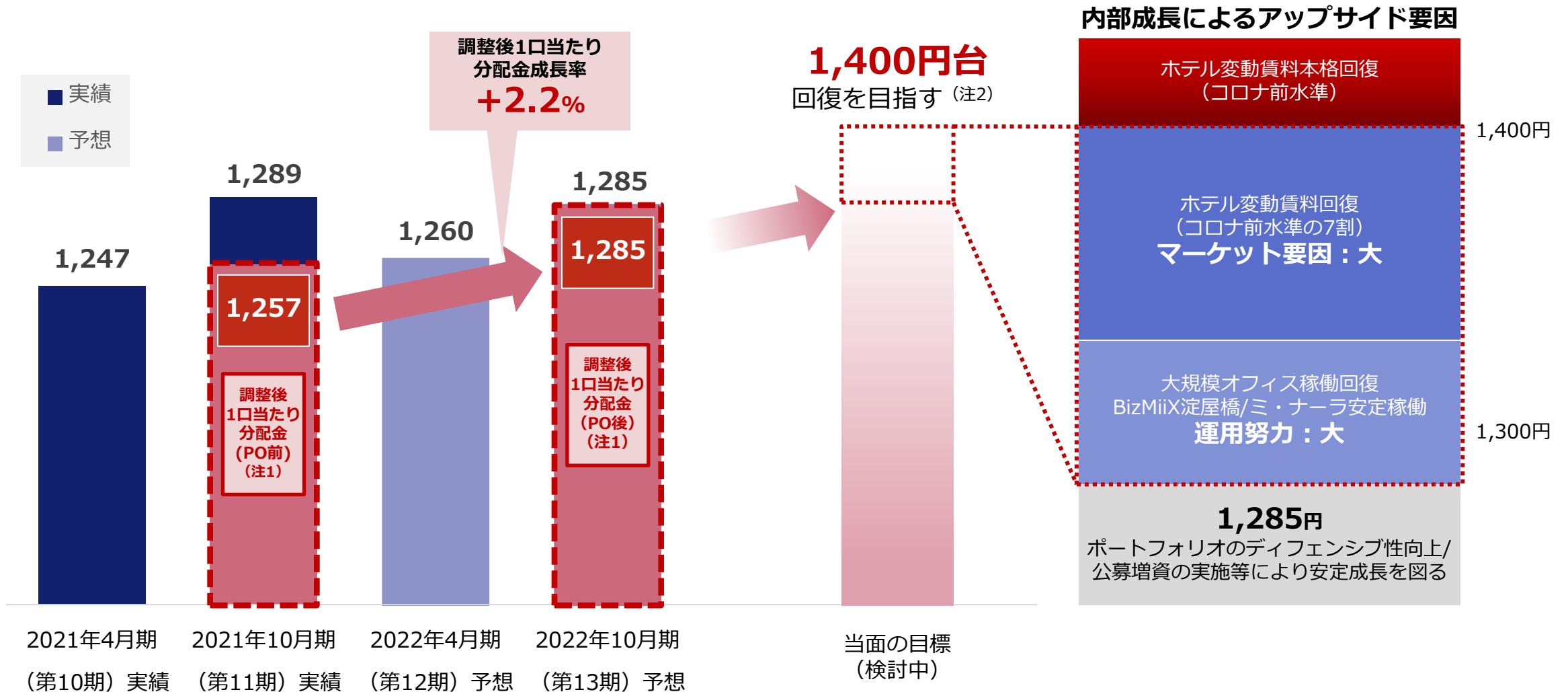
		第11期 (21/10) 実績 (A)	第12期 (22/4) 予想 (注1) (B)	差異 (B) - (A)	第13期 (22/10) 予想 (注1) (C)	差異 (C) - (B)
営業収益	百万円	5,113	5,178	64	5,366	188
不動産賃貸事業収入	百万円	5,113	5,178	64	5,366	188
不動産売却益	百万円	-	-	-	-	-
賃貸事業費用	百万円	1,582	1,471	△111	1,580	109
NOI	百万円	3,531	3,706	175	3,785	78
減価償却費	百万円	609	635	25	660	25
一般管理費	百万円	524	531	7	559	28
当期純利益	百万円	2,143	2,232	89	2,275	42
DPU	円	1,289	1,260	△29	1,285	25
資本的支出	百万円	443	643	200	613	△29
LTV (注2)	%	48.8	48.7	△0.1	48.7	-

注1： 本予想は一定条件の下に算出した2021年12月13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2： LTV=有利子負債総額÷総資産。

1口当たり分配金（DPU）の推移

ポストコロナでの1,400円台回復に向けて着実に足場固めが進む

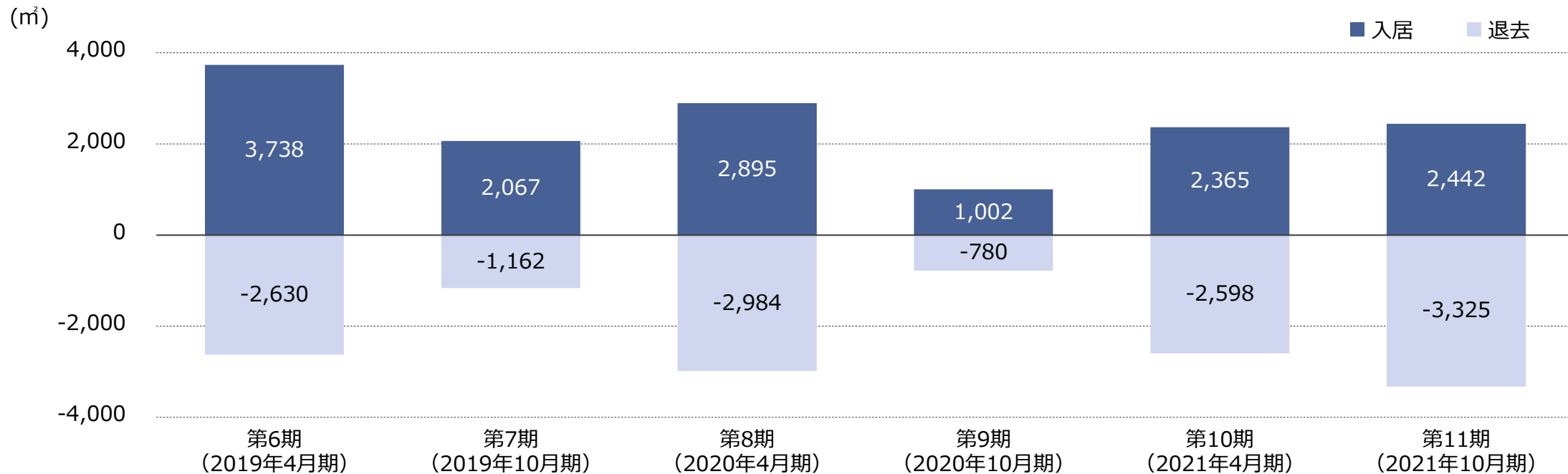


注1： 2021年12月13日付で公表した第11期の実績値及び第13期の予想数値について、テナント退去に伴う一時的な収入、固都税等の影響及び取得予定資産におけるステップアップ賃料等による一時的な要因を除外した調整後の1口当たり分配金を示しています。詳細は2021年12月13日付「2022年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2022年10月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をご参照ください。

注2： 巡航DPUの当面の目標（検討中）は一定条件の下に算出した2022年1月24日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸事業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。

内部成長戦略：テナント入替の実績

オフィス・都市型商業施設（マルチテナント）入退去の推移

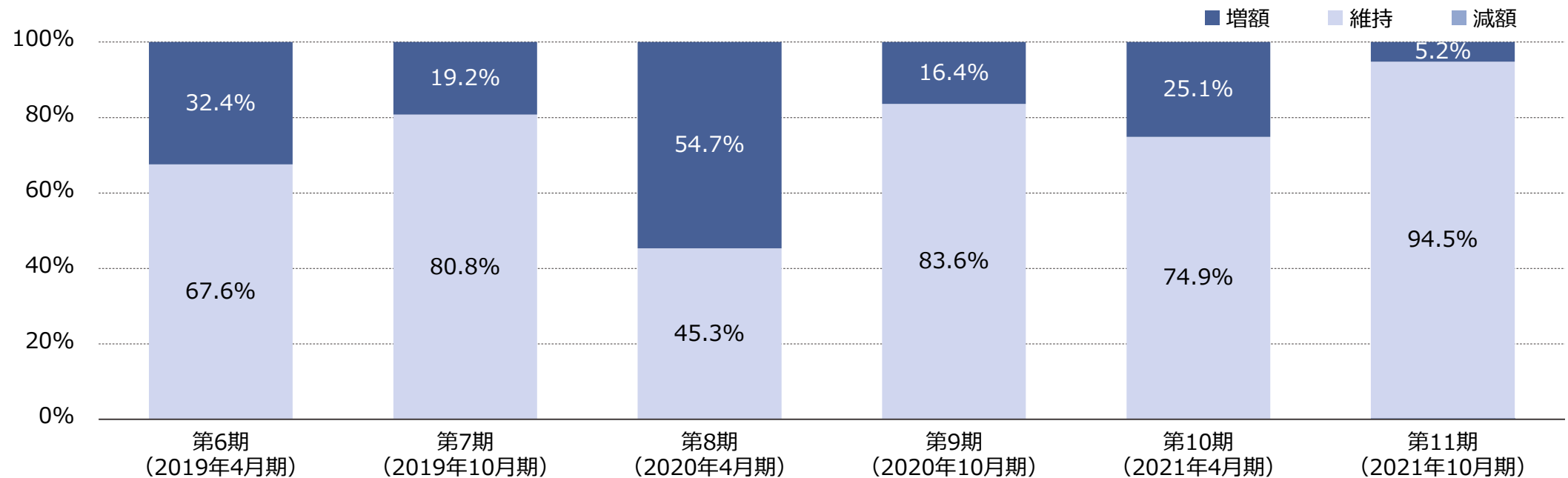


期末稼働率	99.6%	100.0%	99.8%	96.2%	98.1%	97.8%
稼働率への影響	+0.4%	+0.3%	▲0.0%	+0.1%	▲0.1%	▲0.3%
賃料増減額 (注)	23百万円	35百万円	6百万円	16百万円	6百万円	▲34百万円

注：テナント入替による月額賃料の増加額×6。

内部成長戦略：契約更改の実績

オフィス・都市型商業施設（マルチテナント）賃料更改の推移（賃貸面積ベース）※新型コロナ対応の減免は除く

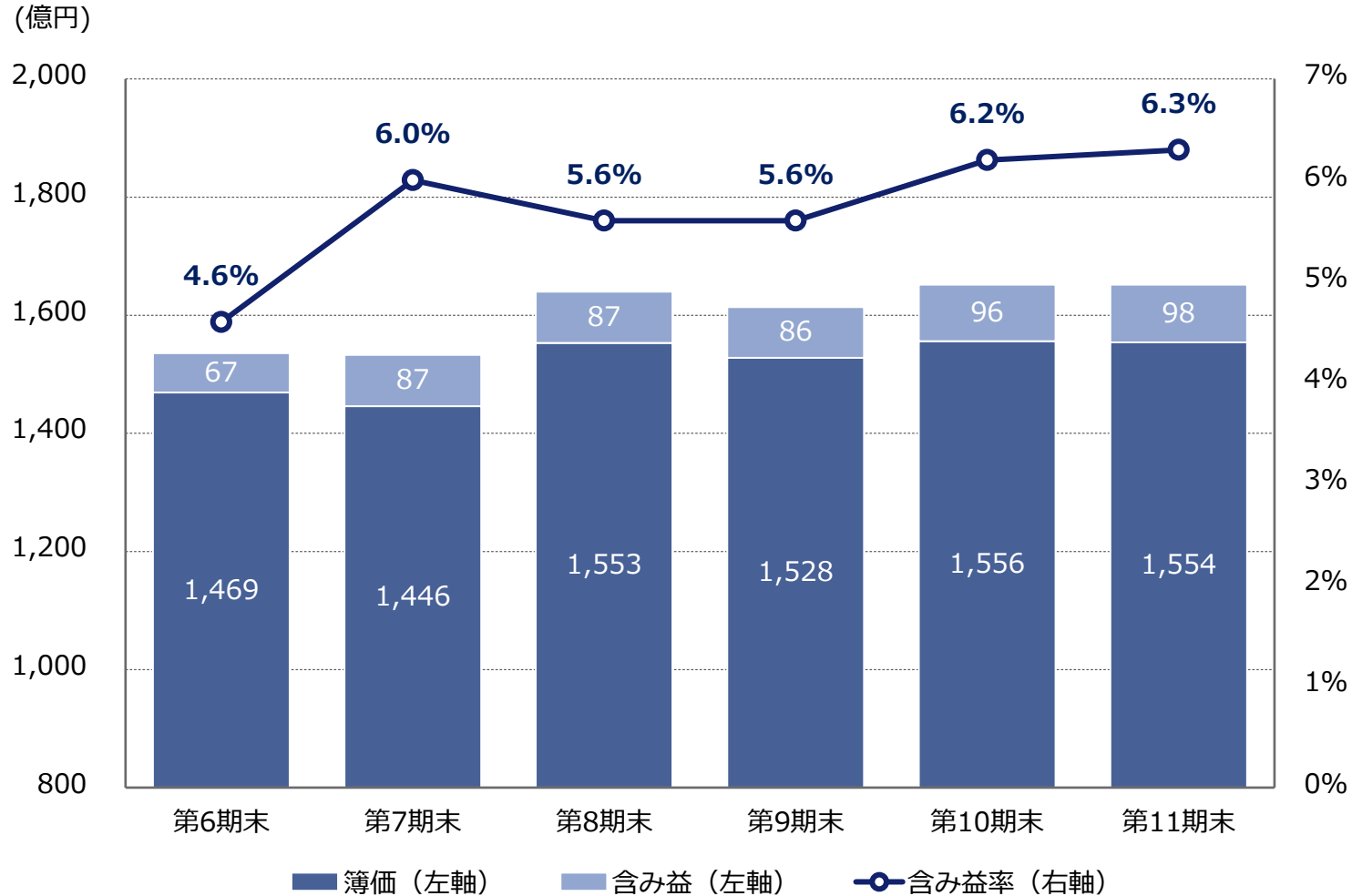


更改対象面積	10,639㎡	13,886㎡	13,664㎡	20,807㎡	10,840㎡	15,141㎡
賃料増減率	+1.8%	+1.8%	+4.4%	+1.8%	+4.0%	+0.1%
賃料増減額 (注)	5百万円	7百万円	16百万円	10百万円	11百万円	0百万円

注：賃料更改による月額賃料の増加額×6。

鑑定評価額の推移

鑑定評価・含み益の推移



アセットタイプ別の变化

(億円)

	第10期末	第11期末	変化	
オフィス	908	908	0	(+0.0%)
商業施設	308	308	▲0	(▲0.0%)
ホテル	279	279	0	(+0.0%)
その他	156	157	0	(+0.3%)
合計	1,653	1,653	0	(+0.0%)

Section5.
財務・IR・ESG等の取組み

財務マネジメントの状況①

グリーンファイナンス及び長期の投資法人債発行による有利子負債の長期固定化

投資法人債の発行

- 格付A+（JCR）の投資法人として初の15年債であり、本投資法人の信用力が高く評価される

名称	発行日	発行金額	利率	期間
第3回無担保投資法人債	2021年 9月28日	20億円	0.700%	10年
第4回無担保投資法人債		10億円	0.980%	15年

初のグリーンファイナンス

- ESGの推進と資金調達手段の更なる分散化を企図

名称/借入先	発行/借入日	発行/ 借入金額	利率（注）	期間
第5回無担保投資法人債	2021年 11月30日	12億円	0.700%	10年
		15億円	0.399%	4年11ヶ月
みずほ銀行		33億円	0.462%	7年
		40億円	0.509%	8年

本借入れの概要

借入先	借入日	借入金額	利率（注）	期間
三菱UFJ銀行	2022年 1月12日	10億円	0.380%	3年
新生銀行		10億円	0.430%	5年
三井住友信託銀行		10億円	0.380%	5年
三井住友銀行	2022年 3月25日	10億円	0.479%	7年
みずほ銀行		10億円	基準金利 +0.330%	7年
りそな銀行		3億円	基準金利 +0.310%	7年
合計/平均		53億円	0.42%	5.4年

2021年9月以降の負債調達

調達合計
198億円

平均調達期間
7.2年

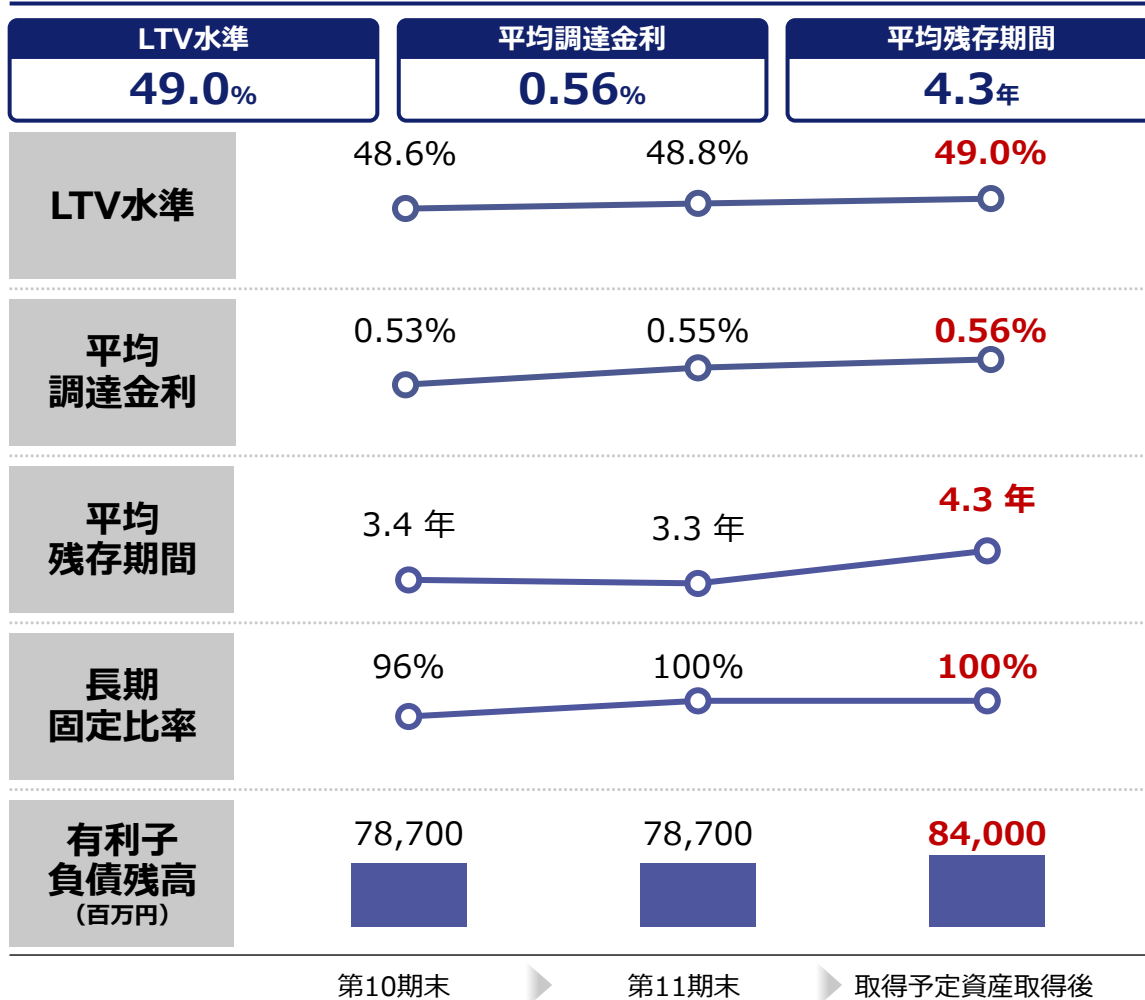
平均調達金利
0.51%

注：「利率」のうち変動金利による借入については金利スワップ等により実質的に固定化されたのちの調達金利を記載しています。

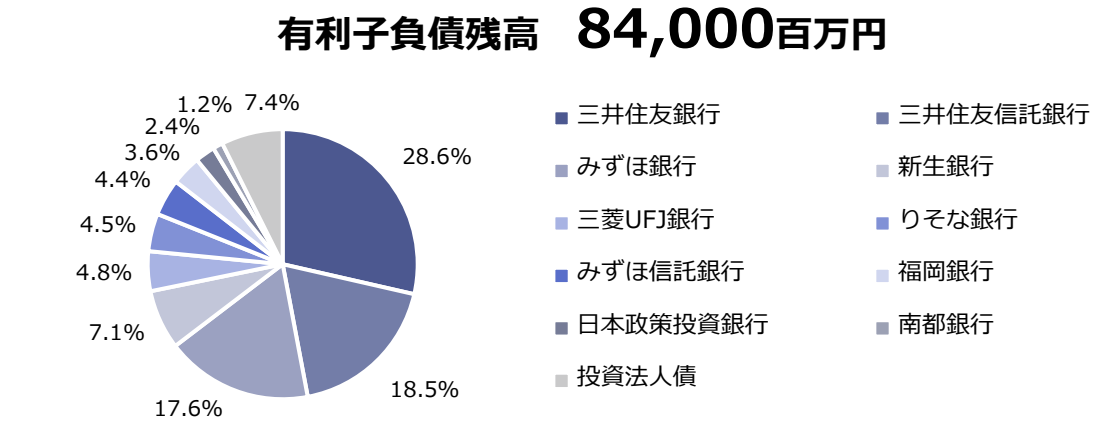
財務マネジメントの状況②

コロナ禍においても三井物産の信用力を背景に安定した財務基盤を維持

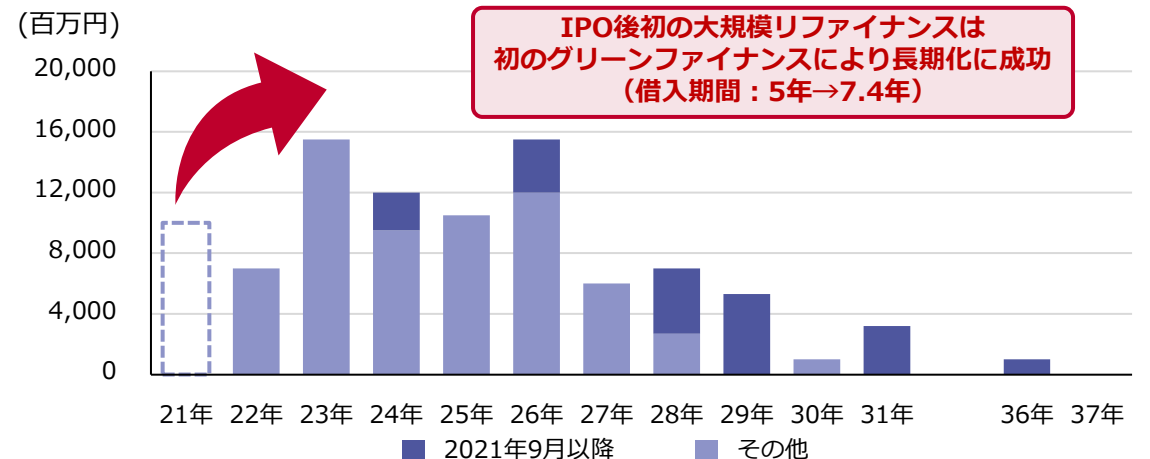
財務ハイライト（取得予定資産取得後）



資金調達の分散状況（取得予定資産取得後）



有利子負債返済期限の分散状況（取得予定資産取得後）



グローバル・インデックスへの組入れ

グローバル・インデックスへの組入れにより流動性の向上や投資家層の拡大に期待

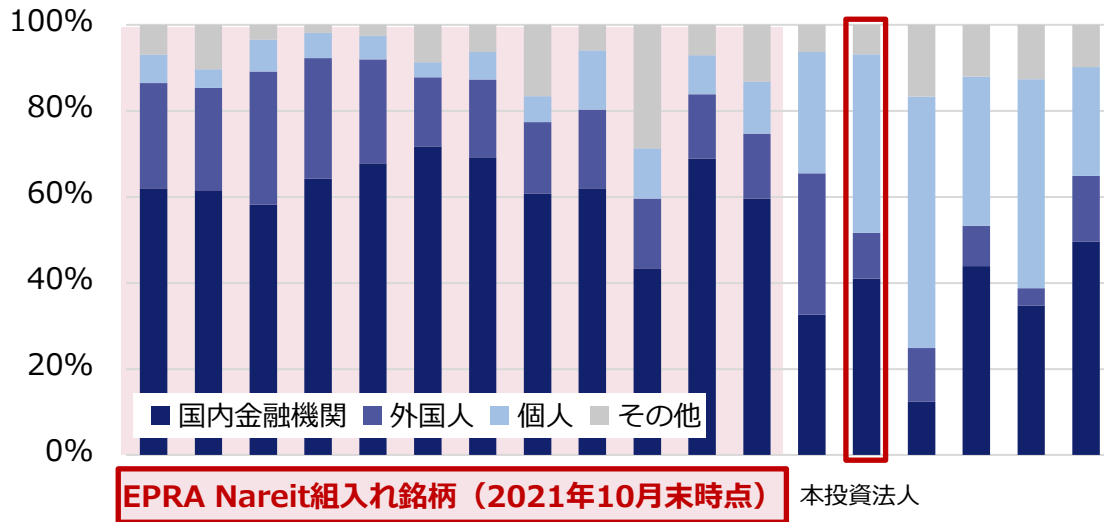


EPRA Nareit概要

- 世界の上場不動産株、REIT等で構成された、世界有数の国際不動産投資インデックス
- インデックス組入れの主な適格要件は浮動株時価総額や英文アニュアルレポートの作成

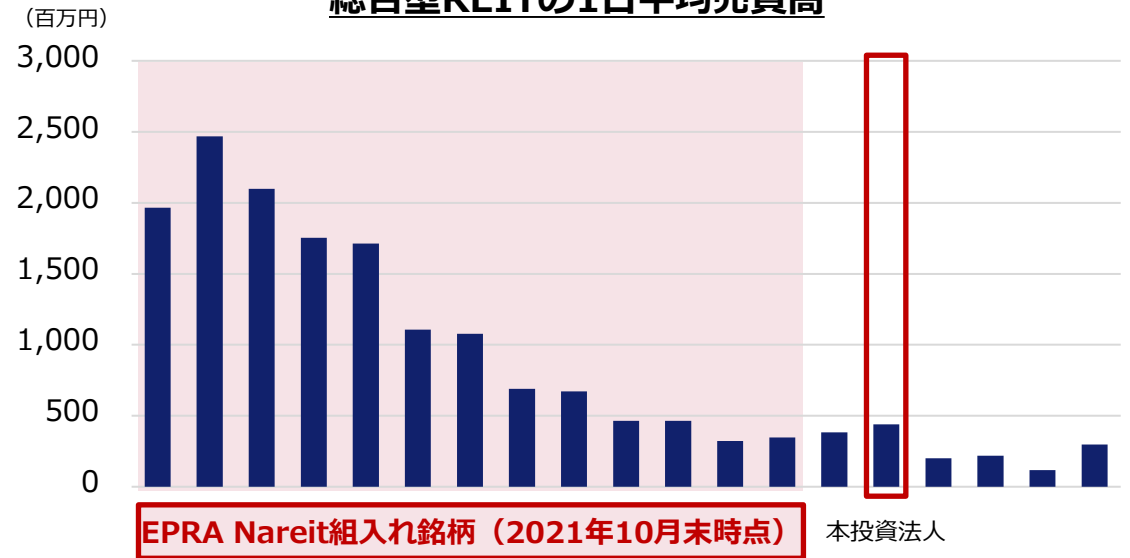
- 2021年12月1日（現地時間）に公表されたEPRA NareitのQuarterly Reviewで、当該指数への新規組入れが決定

総合型REITの投資主構成



大 ← 時価総額順（2021年10月末時点） 小

総合型REITの1日平均売買高



大 ← 時価総額順（2021年10月末時点） 小

注1: 「総合型REIT」とは、開示されている上場投資法人の規約又は有価証券報告書において、3種類以上の用途の不動産を主たる投資対象と定めている上場J-REIT又は投資する不動産の主たる用途を限定していない上場J-REITをいいます。以下同じです。

注2: 「1日平均売買高」は2021年5月6日から2021年10月29日の6ヶ月の1日当たり平均売買代金を指します。

ESGの取組み①

GRESBリアルエステイト評価に初参加／初のグリーンファイナンスを実施

GRESBリアルエステイト評価

- 不動産セクターの環境・社会・ガバナンス配慮を測る年次のベンチマーク評価である**GRESBリアルエステイト評価に2021年度より参加**
- 本投資法人は「**2スター**」及び「マネジメント・コンポーネント」と「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す、「**グリーンスター**」の評価を取得



- 今後も本資産運用会社が策定した「サステナビリティ基本方針」に基づき、各種サステナビリティ施策の積極的な推進によりレーティングの向上を目指す

初のグリーンファイナンス

- グリーンファイナンス実施に向けたフレームワークを策定し、2021年11月に**初のグリーンファイナンス（グリーンローン及びグリーンボンド）**を実施

グリーンファイナンス適格クライテリア

1. 一定水準の環境認証を取得した物件
環境認証例：DBJ Green Building 認証 3つ星以上 等
2. 環境面での有益な改善を目的とした設備改修工事
(従来比30%の改善効果が見込まれるもの)



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



東京フロントテラス



六甲アイランドDC

適格グリーンプロジェクト総額	48,877百万円
総資産LTV	48.8%
グリーンファイナンス上限額	23,858百万円
グリーンファイナンス残高	5,200百万円

(2021年11月末日時点)

ESGの取組み②

マテリアリティの特定と持続的な地域社会への貢献

マテリアリティとSDGs

- ESG配慮の重要性を認識しつつ、企業の社会的責任としてサステナブルな社会の実現を目指すためマテリアリティ（重要課題）を特定

マテリアリティ（重要課題）		関連するSDGs目標			
E	気候変動への対応（温室効果ガス削減、省エネ、再エネ利用の推進等）	6 安全な水とトイレを世界中に	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに	11 住み続けられるまちづくりを	12 つくる責任 つかう責任
	環境負荷の少ないポートフォリオの構築（節水、廃棄物削減、環境認証取得等）	13 気候変動に具体的な対策を			
S	従業員の健康・安全・快適性に配慮した職場環境づくり				
	テナントに対する安全・安心への配慮	3 すべての人に健康と福祉を	8 働きがいも経済成長も	11 住み続けられるまちづくりを	17 パートナシップで目標を達成しよう
	地域社会の振興の支援				
G	ガバナンス体制・リスク管理の強化	16 平和と公正をすべての人に	17 パートナシップで目標を達成しよう		
	情報開示の推進				

継続的な地域社会への貢献

スマイルホテル那覇シティリゾート



- 保有物件を新型コロナウイルスの軽症者等宿泊療養施設として提供（2021年10月11日～2022年3月31日（予定））
- 新型コロナウイルス第5波で厳しい状況に陥った沖縄県では年末年始にかけての再拡大リスクに備えて医療体制の拡充を推進



スタッフ事務局



支給物品（飲料等）



医療用機材

ミ・ナーラ



- 店舗スペースの一部をワクチン接種会場として提供

ESGの取組み③

再生可能エネルギーの導入やテナントとの協働に向けた取組みを推進

再生可能エネルギーへの転換

コスト面への影響を踏まえて対応時期を検討中

- 従来の運用においてコスト面を重視して電力契約を締結済であり、**単純な再エネ電力への転換はコストアップの懸念**あり
- 三井物産の電力部隊のサポートも活用しながら、再エネ供給先の探索、コスト見通しを調査中であり、**環境面とコスト面のバランスが取れた段階で順次切り替えを検討**予定

新宿イーストサイドスクエア



- 新宿イーストサイドスクエアにおいて、100%再生可能エネルギー由来の電力への切り替えを実施
- 切替による効果（推定）

年間 **19,000** t-CO2削減

(物件全体)

テナントとの協働に向けた取組み

運用物件におけるESG情報の発信



- 運用物件内においてテナント向けにESGに関する情報発信の取組みを推進

<事例>

- ・サステナビリティガイドの配布
- ・環境認証取得のポスター掲示
- ・エレベーター前モニターでESG関連動画を放映

外国人看護師の育成事業への協力



- 東京衛生学園専門学校で新たに外国人看護師育成事業の検討開始
- 事業活動における外国人就労者の権利尊重の観点から本取組みを支持、具体的な手続きが進行中

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）