

2016年12月16日

各位

不動産投資信託証券発行者名
投資法人みらい
代表者名 執行役員 菅沼通夫
(コード番号:3476)

資産運用会社名
三井物産・イデラパートナーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 菅沼通夫
問合せ先 取締役 CFO 上野貴司
TEL: 03-5771-9100

「投資法人みらい」の上場に関するお知らせ

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しましたので、お知らせします。

1. 基本理念

本投資法人は、日本を代表する総合商社の三井物産グループ（注1）と、独立系アセットマネジメント会社として豊富な実績を有する株式会社イデラ キャピタルマネジメント（以下、「イデラ キャピタル」といいます。）が、互いの異なる分野における強みを連携させることで最大の相乗効果を発揮し、幅広いアセットカテゴリーへの投資・運用を通じて、投資主価値の向上を目指します。また、本投資法人は、三井物産グループの総合力・事業知見とイデラ キャピタルの不動産価値創造力（注2）による多様なアセットカテゴリーへの投資活動を通じて、投資主価値の向上と共に、世界経済発展の一翼を担い、世界の未来を創造してゆくことを目指しており、これらの考えを表した“「みらい」が創る、世界の未来”（“MIRAI” creates the future of the world）という理念を持っています。

2. インベストメント・ハイライト

(イ) 両スポンサーの強みが発揮されるポートフォリオ

本投資法人は、安定性の観点より、三井物産グループ及びイデラ キャピタル（以下、併せて「両スポンサー」といいます。）が十分な投資実績・運用経験を有するアセットタイプであり、不動産売買及び不動産賃貸市場において十分な質・量の確保が可能と考える、オフィス・商業施設・ホテル・居住施設及び物流施設を「コアアセット」（注3）としてポートフォリオの中核に位置づけています。

また、本投資法人の持続的な成長を通じた投資主価値の最大化を図ることを目的とし、将来的に、不動産投資・運用において競争優位性を有するアセットカテゴリーとして、両スポンサーが得意とするコアプラスアセット（注4）及びニュータイプアセット（注5）（以下、併せて「グロースアセット」といいます。）を一定程度ポートフォリオに組み込む方針です。

(ロ) スポンサーパイプラインと将来的なグロースアセットの組み入れを企図した成長戦略

本投資法人は、投資主価値の向上を図りつつ、持続的なキャッシュフローの創出を実現するために資産規模の拡大を目指す方針です。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の投資口の上場に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

本投資法人は、収益性を確保しつつ、資産規模拡大を加速させていくため、両スポンサーのパイプラインに加えて、本投資法人の資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズ株式会社独自のソーシングを活用した取得戦略をその重要な成長戦略と位置づけています。

また、本投資法人は、両スポンサーが得意とするグロースアセットを将来的に組み入れることにより、取引参加者が限定的で、過度な競争を回避した取得戦略を推進し、成長性を持続させていくことにより、収益性を確保することが可能であると考えています。

(ハ) ポートフォリオ分散とキャッシュフローの増大に着目したポートフォリオ運営

本投資法人は、前記「(ロ) スポンサーパイプラインと将来的なグロースアセットの組み入れを企図した成長戦略」の推進による資産規模の拡大に加え、多様な特性を有するアセットクラスへの投資を通じて物件及びテナントの分散を図ることにより、安定したキャッシュフローの実現を目指します。

また、運用物件においては、三井物産グループが有する幅広い企業とのリレーションシップ及びニュータイプアセットにおける投資・運用実績と、イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」を活用することでキャッシュフローの増大を目指すことが可能になると本投資法人は考えます。

(ニ) 健全かつ安定的な財務運営と投資主利益に配慮したガバナンス体制

本投資法人は、メガバンクグループを中心としたレンダーフォーメーション（融資団構成）の構築と、適切な LTV（注 6）コントロールによる健全かつ安定的な財務運営を目指します。また、投資主と両スポンサーの利害一致を図る取組みに裏付けされた強固なガバナンス体制を構築します。

(注 1) 「三井物産グループ」とは、三井物産株式会社（本社所在地：東京都千代田区、以下「三井物産」といいます。）及び三井物産の連結子会社及び持分法適用会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

(注 2) 「不動産価値創造力」とは、不動産が持つ潜在的な価値を見出し、その価値を顕在化・最大化させることを通じて不動産収益力を維持・向上させる能力を指します。以下同じです。

(注 3) 「コアアセット」とは、本投資法人のポートフォリオの中核を占める資産を意味し、具体的には、伝統的な投資用不動産であるオフィス・商業施設・ホテル・居住施設・物流施設のうち、原則として 80%以上の稼働率が確保されていること（その見込みがある場合を含みます。）など、安定的な賃貸収益が期待できると本投資法人が判断するアセットをいいます。以下同じです。

(注 4) 「コアプラスアセット」とは、伝統的な投資用不動産であるオフィス・商業施設・ホテル・居住施設・物流施設のうち、将来的なキャッシュフローの安定性に着目しつつ、運用期間中においてリースアップや小規模リノベーション、コンバージョン等を行うことを通じて、アップサイドの追求による収益性の向上（賃料増加・空室率改善等）が可能と本投資法人が判断するアセットをいいます。以下同じです。

(注 5) 「ニュータイプアセット」とは、不動産市場における不動産投資・運用実績がコアアセットと比較して限定的ではあるものの、競合となる取得者は限られており、将来的に不動産市場の拡大が期待できると本投資法人が判断するアセットをいいます。以下同じです。

(注 6) 「LTV」とは、総資産に対する有利子負債の比率をいいます。

以 上

※本資料の配布先：倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：<http://3476.jp>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の投資口の上場に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。