

中期経営計画の進捗について

－ 2017年10月23日付プレスリリース 補足説明資料（更新版）－



投資法人みらい



DPUの持続的成長と投資主価値の回復・向上

第3期(17/10)

中期経営計画(3年)

第8期(20/04)

ポートフォリオの
稼働率・賃料水準を維持

外部成長効果
ポートフォリオ入替効果
+600円

中期経営計画
ターゲット(注1)

5,700円以上

巡航DPU

5,100円

3年間の安定的配当・DPU成長実績を積み上げ

償却後利回り

4.0% 以上

(目標)

3.9%

第3/4期予想(注2)

リスク分散

上位3物件比率
(取得価格ベース)

40% 以下

(目標)

64.9%

第2期実績

LTV水準

50% 以下

(目標)

46.0%

第3/4期予想(注2)

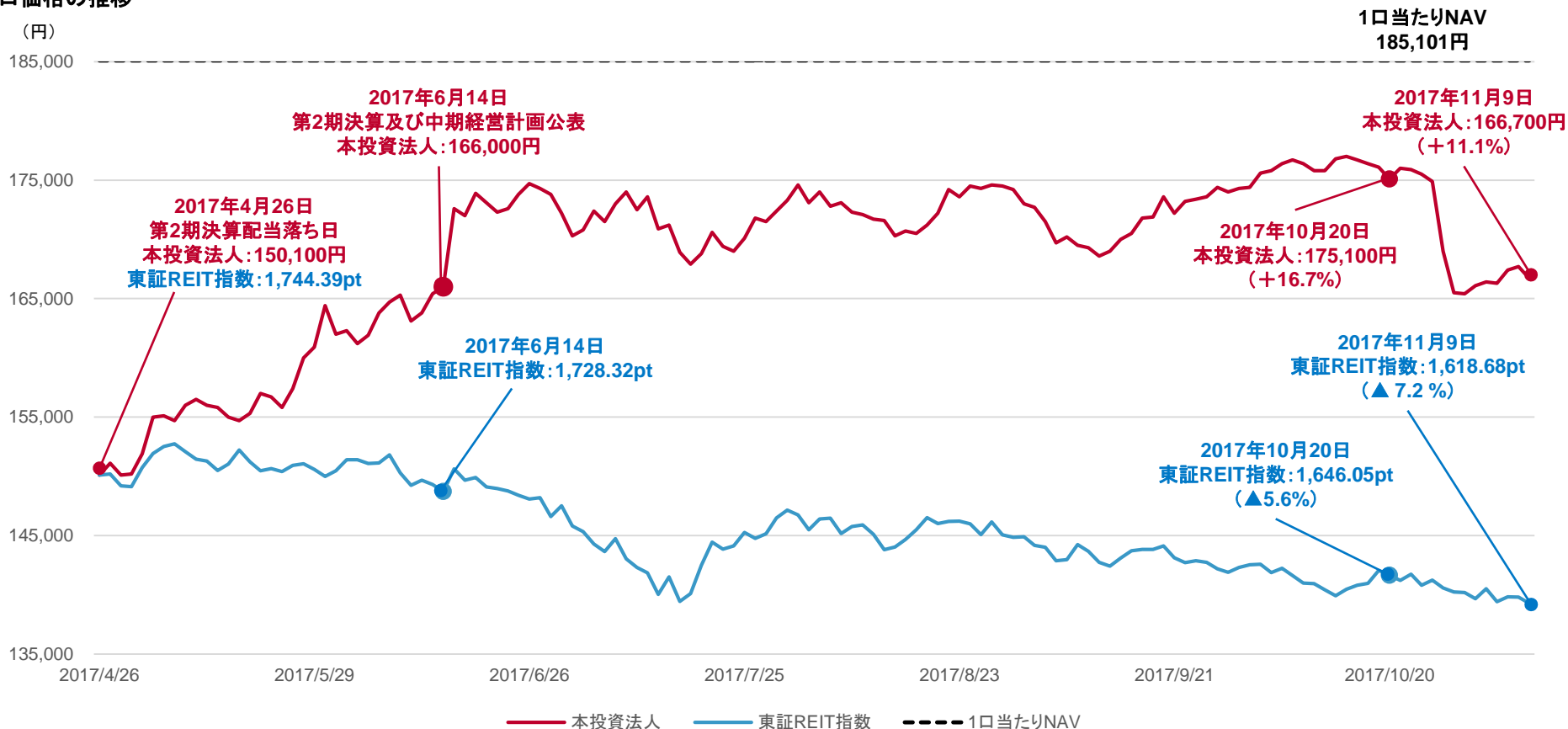
注1: 一定条件の下に算出した2017年6月14日時点の目標であり、将来の分配金の額を保証するものではありません。前提条件については、2017年6月14日に公表した「2017年4月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

注2: 本予想は一定条件の下に算出した2017年6月14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。

第2期決算及び中期経営計画に対する評価

投資法人みらいの投資口価格は、東証REIT指数が軟調な中、第2期決算及び中期経営計画発表後に上昇しており、運用実績及びリスク分散・収益性向上に向けた一連の施策に対して一定の評価を得ていると認識しています。

投資口価格の推移



注:2017年11月9日時点。東証REIT指数は2017年4月26日の本投資法人の投資口価格終値をベースに相対値を算出したものです。

10月23日及び11月1日公表の資産の取得及び一部譲渡について

以下の資産の取得・一部譲渡(以下「連環の計^(注1)」といいます。)を通じ、中期経営計画に掲げたリスク分散と収益性の向上を同時に推進します。

狙い	ポートフォリオ・リスク分散の進展			収益性の強化	
具体的アクション	一部持分の譲渡	大規模オフィス持分取得・中規模オフィス組入れ		グロースアセット取得	既存物件追加取得
スポンサー協働	持分共有による投資アロケーション最適化				
物件名	品川シーサイドパークタワー (準共有持分36.6% ^(注2))	東京フロントテラス (準共有持分50.2%)	日宝本町ビル	奈良平城プラザ(仮称)	MIUMIU神戸(建物)
所在地	東京都品川区	東京都品川区	大阪府大阪市	奈良県奈良市	兵庫県神戸市
譲渡 / 取得予定日	2018年2月末日又は 別途合意する日	2017年10月26日	2018年2月末日までの 別途合意する日	2017年10月26日	2017年11月1日
譲渡 / 取得予定価格	12,004百万円	10,592百万円	1,465百万円	4,100百万円 ^(注3)	400百万円 (6,700百万円 ^(注4))
鑑定評価額	11,895百万円	10,793百万円	1,530百万円	5,520百万円	7,340百万円 ^(注4)
鑑定NOI利回り	4.3%	4.1%	5.4%	8.9% ^(注3)	4.7% ^(注4)
償却後NOI利回り	3.5%	3.7%	4.8%	7.1% ^(注3)	4.5% ^(注4)

注1:「連環の計」とは、中国の兵法書「三十六計」に挙げられる兵法の一つで、鎖の環がつながり合うように、複数の計を連続して用いることで大きな効果を狙うものを指しており、今回の取組みの総称として使用しています。

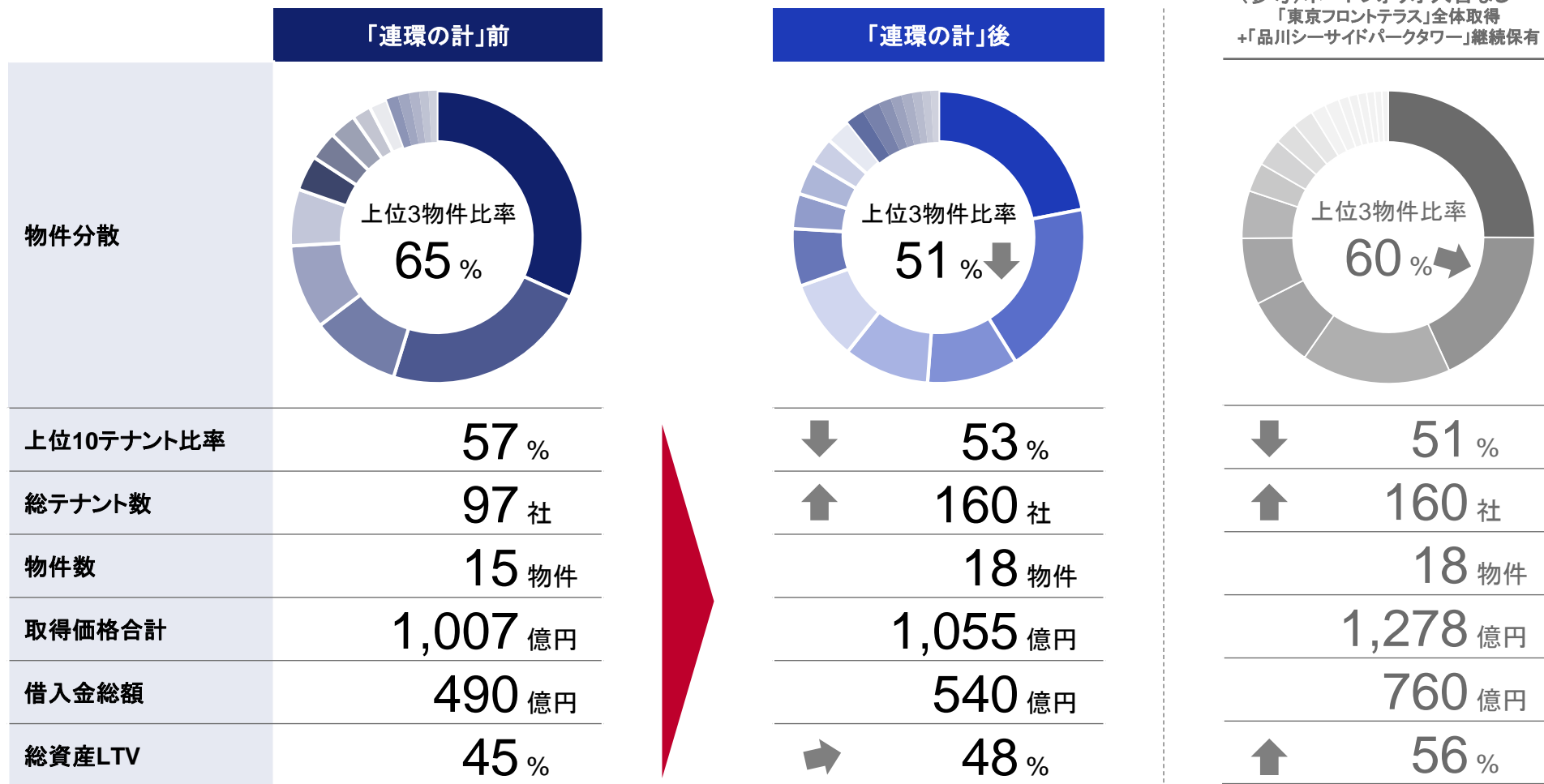
注2:本投資法人は、「品川シーサイドパークタワー」全体を保有していたことから、譲渡予定資産(準共有持分36.6%)を譲渡した後、同物件の準共有持分63.4%を保有します。

注3:本物件の取得予定価格は4,100百万円ですが、本投資法人の取得後に施設のリニューアルに向けた追加投資を行う予定であり、当該追加投資を含む総投資額は5,050百万円を予定しています。なお、当初の取得価格に対する利回りは鑑定NOI利回り11.0%、償却後NOI利回りは8.7%となっています。

注4:2016年12月16日付で「MIUMIU神戸(土地)」を6,300百万円で取得済みであり、土地及び建物を合わせた物件全体について記載しています。

ポートフォリオ・リスク分散の進展～運用力で弱点を補う～

ポートフォリオ・リスク分散を効率良く推進するため、大型物件の部分的入替えや持分共有等の戦略的施策を選択しました。



注：270億円の借入金により「日宝本町ビル」、「奈良平城プラザ(仮称)」及び「MIUMIU神戸(建物)」に加えて「東京フロントテラス」の物件全体(100%)を211億円で取得し、「品川シーサイドパークタワー」の物件全体を継続保有する場合。

収益性の強化～リスクを制御して挑戦～

ポートフォリオの収益性を向上させるため、一定のリスク制御を行いながらもアップサイドの可能性を追求するグロースアセット(コアプラスアセット)への投資を開始します。

奈良平城プラザ(仮称)



- 三井物産グループのサポートによるソーシング
- 2018年4月リニューアルオープン予定の観光型複合商業施設
- ポートフォリオの収益性を向上させるため、既存ポートフォリオの収益性を大幅に上回るグロースアセットを組入れ
- 再生型案件に初期段階から取組み、有利な条件で物件を取得
- エンドテナントとの予約契約・賃貸申込を一定水準まで確保し、稼働リスクを抑制
- 売上連動の変動賃料を含むが、PM/ML会社と5年間の賃料保証契約を締結し、ダウンサイドリスクを制御
- 地域密着型と観光型のシナジー効果を追求

収益シナリオ	最低保証賃料	鑑定賃料	アップサイド
賃料収入	8億円	9億円	10億円
NOI	3億円	4億円	5億円
NOI利回り	6.5%	8.9%	11.3%

DPUインパクト	5,400円	5,600円	5,800円
	+300円	+500円	+700円
巡航予想DPU: 5,100円/期			

前提条件

- 最低保証賃料: PM/ML会社による賃料保証
(リニューアルオープン以降5年間/月額70百万円)
鑑定賃料 : 直近リーシング状況に基づく鑑定賃料
アップサイド : 月額90百万円
- NOI利回りは取得価格に施設のリニューアルに向けた追加投資額を加算した総投資額(5,050百万円)を用いて算出
- DPUインパクトは年間賃料収入から賃貸事業費用・減価償却費・金利等を控除した純利益を、発行済投資口数(293,750口)で除して算出
- 上記は一定の仮定に基づく参考情報であり、実際の分配金支払額・今後公表する業績予想とは必ずしも一致せず、今後の業績・分配金水準を予想又は保証するものではありません。

(ご参考)情報開示変革に向けた取組み

より直感的で視覚的に分かりやすいIR・情報開示を目指し、ネット動画配信や最新のVR・ドローン技術の導入を他REITに先駆けて推進しています。ぜひご活用下さい。

第2期決算説明



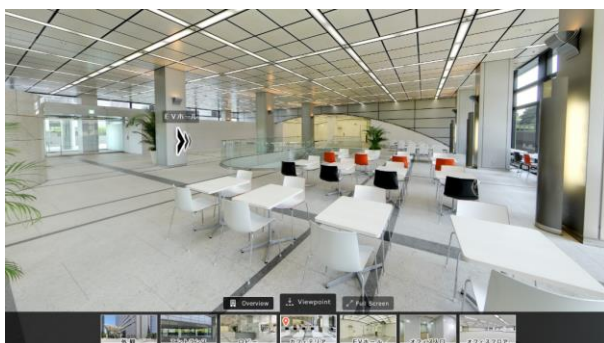
東京フロントテラス 物件紹介



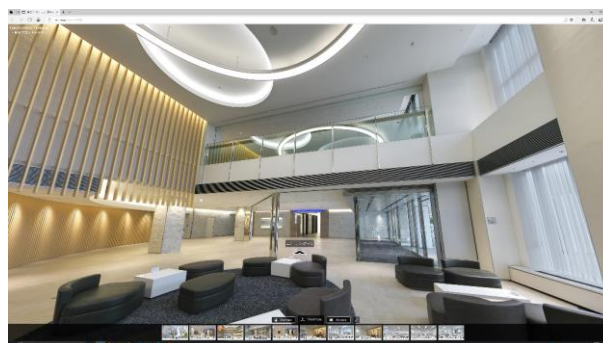
奈良平城プラザ(仮称) 物件紹介



川崎テックセンター VR内覧



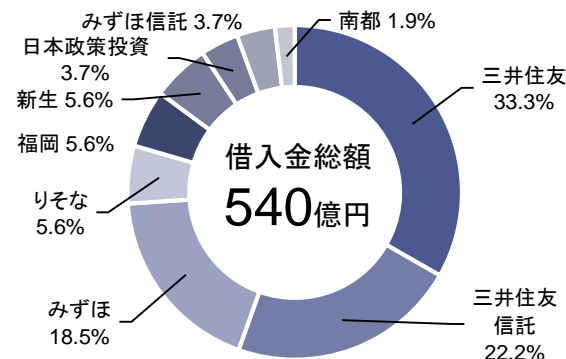
東京フロントテラス VR内覧



更なる財務基盤の強化～強いものをもっと強く～

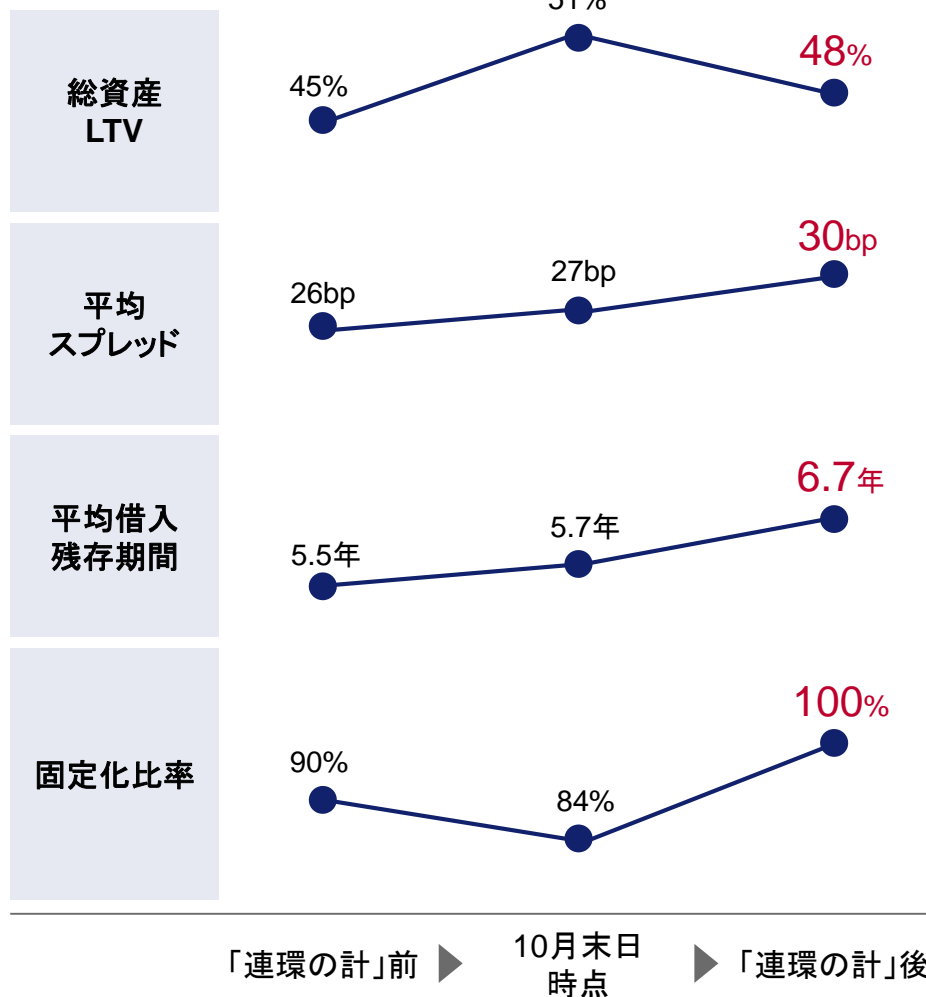
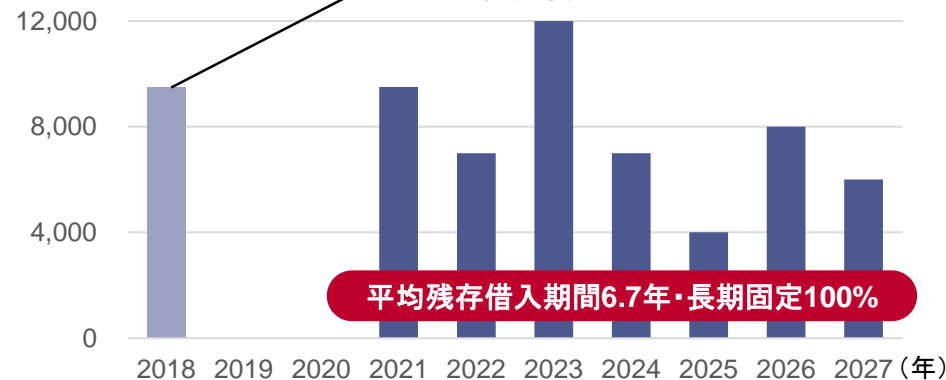
借入金の100%長期・固定化に目途をつけ、機動性を高めるコミットメントラインを新たに設定するなど、財務基盤を強化させる取組みを推進しています。

金融機関別借入比率(短期借入金返済後)

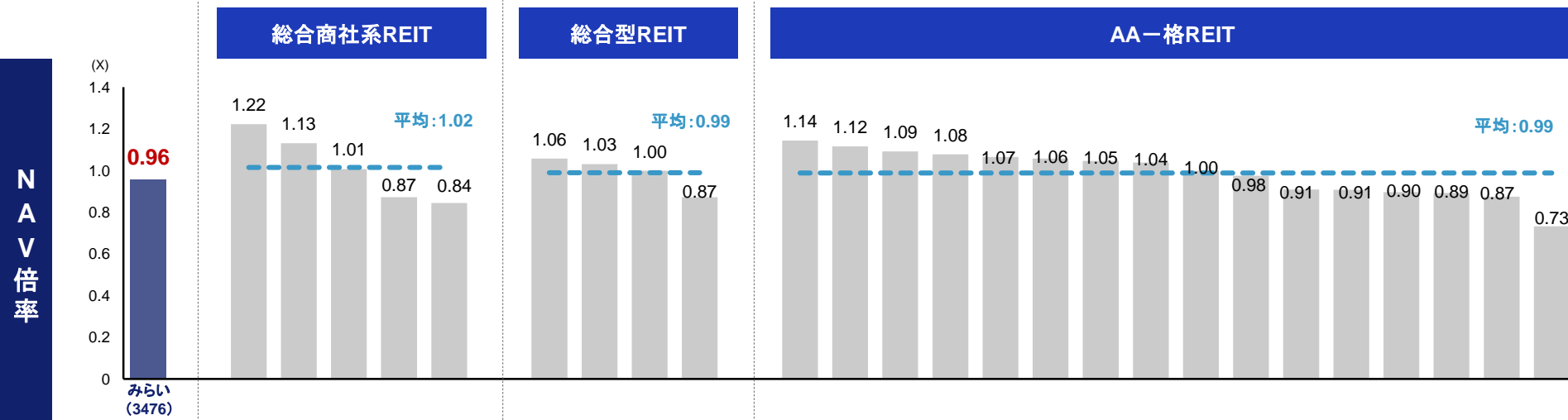
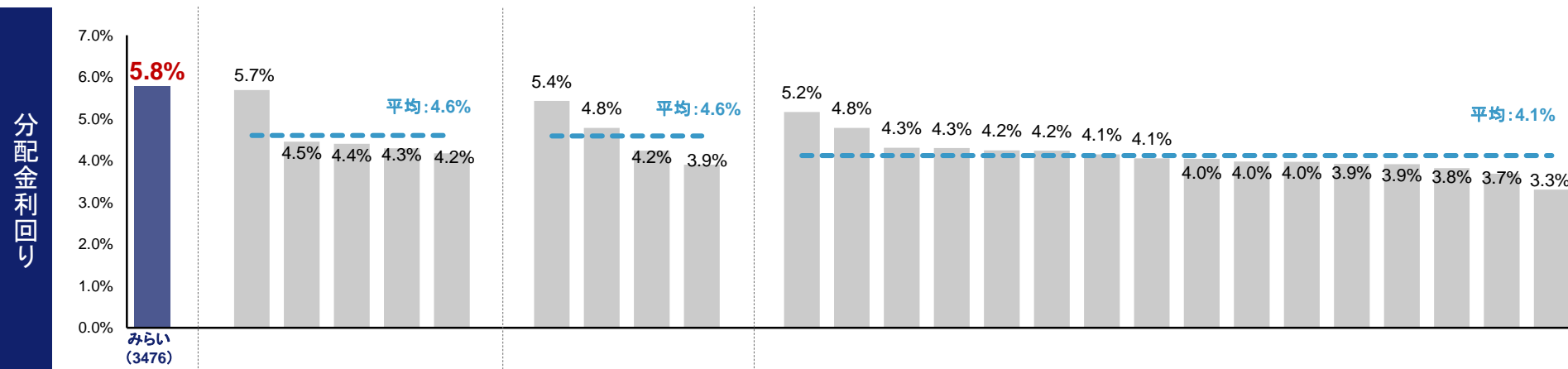


コミットメントライン (新設)	
みずほ銀行	
借入枠	20億円
借入額	無し

返済期限の分散 (百万円)



運用力で弱点を補い、リスクを抑えて挑戦し、強いものをもっと強くすることにより、NAVディスカウント解消に向けた運用を推進していきます。



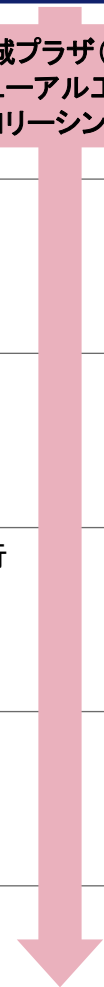
注1: 株式会社日本格付研究所からAA-の発行体格付を取得している銘柄
 注2: 各項目における比較対象は、資産規模やアセットタイプ等の観点から資産運用会社が選定
 注3: 分配金利回りは2017年10月13日終値を基に算出。NAV倍率=2017年10月13日終値×発行済み投資口数÷【分配金落ち後純資産(直近決算公表数値)+含み益(不動産鑑定評価額-不動産簿価)】
 注4: 括弧内の数字は証券コード

全体スケジュール・今後の予定

第3期(2017年10月期)	
5月	
6月	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第2期 決算・中期経営計画発表 ■ 貸借銘柄選定
7月	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第3回 投資主総会
8月	
9月	<ul style="list-style-type: none"> ■ コミットメントライン新規設定(みずほ銀行・20億円)
10月	<ul style="list-style-type: none"> ■ 3物件取得及び1物件持分一部譲渡の意思決定 ■ 東京フロントテラス、奈良平城プラザ(仮称) 取得実行 ■ 借入金200億円調達/短期借入金50億円返済 (リファイナンス含む長期100億円、短期100億円)

第4期(2018年4月期)予定	
11月	<ul style="list-style-type: none"> ■ MIUMIU神戸(建物)取得実行
12月	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第3期 決算発表
1月	<ul style="list-style-type: none"> ■ 株式会社日本格付研究所(JCR) レビュー実施予定
2月	<ul style="list-style-type: none"> ■ 品川シーサイドパークタワー 一部持分譲渡実行 ■ 日宝本町ビル 取得実行 (2018年2月末日までの別途合意する日) ■ 短期借入金100億円返済
3月	
4月	<ul style="list-style-type: none"> ■ 奈良平城プラザ(仮称) リニューアルオープン予定

奈良平城プラザ(仮称)
リニューアル工事
追加リーシング



投資法人みらいは、中期経営計画の達成にむけて、着実な運用実績を積み重ねていきます。



注：取得予定資産には「MIUMIU神戸（建物）」は含まれておらず、「連環の計」後には「MIUMIU神戸（建物）」が含まれています。

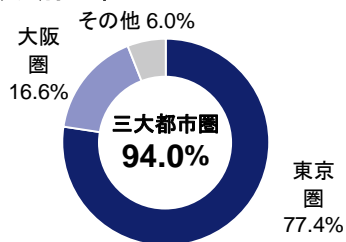
ポートフォリオマップ(「連環の計」後)

運用資産

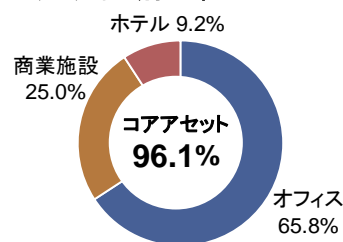
■ オフィス ■ 商業施設 ■ ホテル



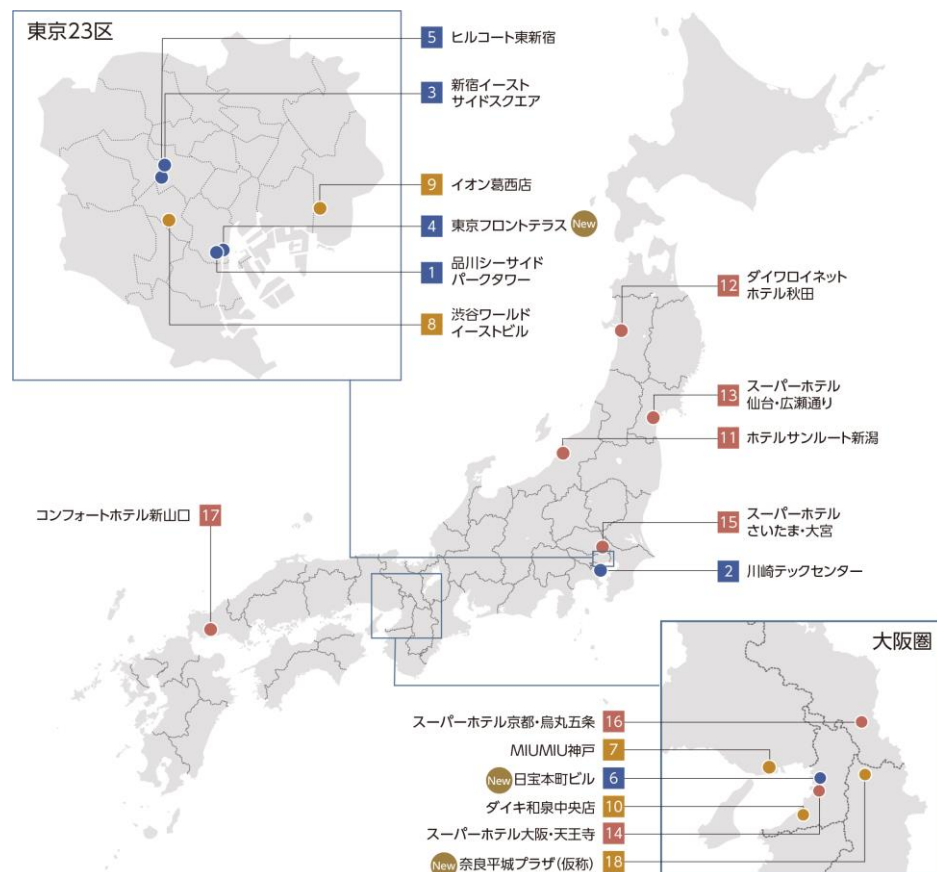
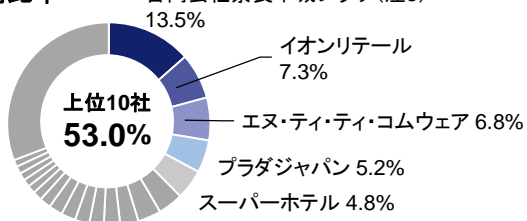
エリア別比率^(注2)



アセットタイプ別比率^(注2)



テナント別比率^(注2)



注1: 「奈良平城プラザ(仮称)」の外観写真は現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。

注2: テナント別比率は年間賃料、その他については、取得(予定)価格に基づいて算出しています。

注3: 「奈良平城プラザ(仮称)」のバスループ型マスターリース会社であり、同社は多数のエンドテナントと賃貸借契約を締結しています。同社のテナント別比率は、同社、本投資法人及び株式会社やまきの間の賃料保証契約における最低保証額に基づいて算出しています。

運用状況の予想及び分配予想の修正について

「連環の計」実施の影響を踏まえ、2018年4月期(第4期)の運用状況の予想及び分配予想を修正します。

奈良平城プラザ(仮称)リニューアルオープンの影響を踏まえた2018年10月期(第5期)運用状況の予想については、2017年12月11日に公表を予定している「2017年10月期 決算短信(REIT)」にてお知らせする予定です。

		第3期(17/10) 予想(注1) (修正なし)	第4期(18/04)予想		増減額 (B) - (A)	増減率
			修正前(A)(注1)	修正後(B)(注2)		
営業収益	百万円	3,397	3,341	3,745	404	12.1%
賃料事業収入	百万円	2,681	2,672	2,933	260	9.7%
その他収入	百万円	715	668	702	34	5.2%
不動産等売却益	百万円	-	-	109	109	-
賃貸事業費用	百万円	1,035	983	1,103	120	12.2%
NOI	百万円	2,361	2,357	2,532	174	7.4%
減価償却費	百万円	356	364	396	32	8.9%
一般管理費	百万円	363	347	401	53	15.4%
営業外費用	百万円	142	146	197	51	34.8%
当期純利益	百万円	1,498	1,497	1,644	147	9.8%
1口当たり分配金(DPU)	円	5,100	5,100	5,600	500	9.8%
物件数		15	15	18	-	-
期末稼働率	%	99.1	99.1	99.3	-	-
有利子負債総額	百万円	49,500	49,500	54,000	-	-
LTV	%	46.0	46.0	48.1	-	-
発行済投資口数	口	293,750	293,750	293,750	-	-

注1: 本予想は一定条件の下に算出した2017年6月14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: 本予想は一定条件の下に算出した2017年11月10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。

金額は億円、百万円もしくは千円未満を切り捨てて表示しています。

パーセントは、小数点第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。実際の結果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、本投資法人の投資証券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。

本投資法人の投資証券は、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、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、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、本投資証券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、お客様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資産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。