

# 投資法人 みらい



証券コード：3476

資産運用会社：三井物産・イデラパートナーズ株式会社

<http://3476.jp>

Section1. 第5期決算・業績予想	・・・・・・・・	P2
Section2. 中期経営計画「Repower 2020-ER」	・・・・・・・・	P10
Section3. 第5期の運用トピックス	・・・・・・・・	P17
Section4. 財務・IR・ESGの取組み	・・・・・・・・	P25

## Section1. 第5期決算・業績予想

---

## 2期連続の公募増資とグロースアセット2物件を含む外部成長で、リスク分散が進んだ安定性の高いポートフォリオに成長。

	第2期末 (17/04)	第3期末 (17/10)	第4期末 (18/04)	第5期末 (18/10)	第5期決算発表 (18/12)
1口当たり分配金 (DPU)	3,260円	5,175円	5,807円 (売却益相当458円含む)	5,668円	5,700円 (第6期/7期予想) (注1)
1口当たりNAV (注2)	182,570円	185,470円	184,070円	188,000円	187,070円
期中平均投資口価格 (終値ベース) (注2)	166,960円	169,360円	182,040円	189,030円	-
投資比率 (取得価格ベース)					
上位3物件比率 (取得価格ベース)	64.7%	56.6%	49.3%	43.6%	37.3%
テナント数 (注3)	97社	120社	217社	231社	234社
資産規模 (物件数/AUM) (取得価格ベース)	1,007 15物件	1,162 17物件	品川 持分売却 1,096 21物件	1,239 24物件	1,450 29物件
主な取得物件	 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 ミ・ナラ	 伊勢シティ ホテル アネックス コンフォート ホテル北上 コンフォート ホテル長野	 MIテラス 名古屋伏見 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	 六甲アイランド DC スマイルホテル 那覇 シティリゾート

注1: 本予想は一定条件の下に算出した2018年12月13日時点のものとあり、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: 10円未満端数を切り捨てて表示しています。

注3: 原則として各基準日時点でエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約に基づいて算出していますが、2018年11月1日に取得した物件については取得日時点において有効な賃貸借契約に基づいて算出しています。

# 両スポンサーの全面的なバックアップによる成長サポート

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス、イデラ キャピタルマネジメントが成長サポートを提供。



## 成長サポートの具体的事例

- 開発・保有物件を含む物件ソーシングへの協力
  -  三井物産リアルティ・マネジメント
  - 
  - 
  -  イデラキャピタルマネジメント
- リーシング活動の支援
  - ・ダイキ和泉中央店 テナント入替
  - ・川崎テックセンター/東京フロントテラス/ヒルコート東新宿 テナント誘致
- MAH施設管理部によるエンジニアリング機能提供
  - ・ミ・ナーラ リニューアル工事の工程管理・VE実施
  - ・川崎テックセンター エントランス改修工事
  - ・自然災害発生時のモニタリング、フォローアップ
- 経営・基幹スタッフの出向者派遣、人材採用支援
  - ・常勤取締役4名、基幹スタッフ4名の派遣
  - ・プロパー社員の採用支援 (実績8名)
- 内部統制・コーポレートガバナンスの維持向上支援
  - ・株主グループによる内部監査の実施

注： 2018年11月末時点。なお、Fosun Internationalは、複数の外国法人、国内法人を通じてイデラ キャピタルマネジメントの株式を保有しています。

売却益剥落により1口当たり分配金は前期比139円の減配も、巡航ベースでは着実に成長。

		前期実績 (A) (第4期)	今期実績 (B)	差異 (B) - (A)
営業収益	百万円	3,958	4,417	459
賃貸事業収入	百万円	2,993	3,256	263
オフィス	百万円	1,930	1,870	△59
商業施設	百万円	711	882	171
ホテル	百万円	351	502	151
その他収入	百万円	829	1,160	330
不動産等売却益	百万円	134	-	△134
賃貸事業費用	百万円	1,216	1,456	240
NOI	百万円	2,606	2,960	353
減価償却費	百万円	412	452	40
一般管理費	百万円	421	385	△36
営業外費用	百万円	209	255	45
当期純利益	百万円	1,706	1,922	216
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>円</b>	<b>5,807</b>	<b>5,668</b>	<b>△139</b>
資本的支出	百万円	1,244	249	△994
NCF	百万円	1,362	2,710	1,348
1口当たりFFO	円	6,752	7,003	251
ペイアウトレシオ	%	86.0	80.9	△5.1
物件数		21	24	3
期末稼働率	%	100.0	99.4	△0.6
期末算定価額	百万円	113,426	129,805	16,379
含み益率	%	2.0	3.3	1.3
有利子負債総額	百万円	57,500	64,200	6,700
LTV (注2)	%	49.1	48.7	△0.4
発行済投資口数	口	293,750	339,210	45,460
BPS (注3)	円	176,654	175,868	△786
1口当たりNAV (注3)	円	184,079	188,008	3,929

決算実績のポイント			
■ 1口当たり分配金の概況			
・ 巡航ベース			+319円
・ 品川シーサイド売却益の剥落			△458円
■ オフィス			
・ 品川シーサイドパークタワー	持分減少		△238百万円
・ MIテラス名古屋伏見	新規取得		+165百万円
・ オリコ博多駅南ビル	新規取得		+21百万円
■ 商業施設			
・ ミ・ナアラ	リニューアル・オープン		+165百万円
■ ホテル			
・ 伊勢・北上・長野	通期稼働		+67百万円
・ 上野	新規取得		+81百万円
■ 営業外費用			
・ 投資口交付費			△44百万円
■ 資本的支出			
・ ミ・ナアラ	リニューアル工事分の減少		△781百万円
	前期実績 (A)	今期実績 (B)	差異 (B) - (A)
賃貸事業費用	1,216	1,456	240
外注委託費	227	323	96
水道光熱費	346	523	177
公租公課	267	319	52
修繕費	107	53	△54
その他	267	235	△31

注1: 金額は百万円もしくは千円未満を切り捨てて表示、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。本資料において特別な記載がない限り以下同じです。  
 注2: LTV = 有利子負債総額 ÷ 総資産。以下同じです。  
 注3: BPS = 出資総額 ÷ 発行済投資口数。NAV = 出資総額 ÷ 含み損益。以下同じです。

1口当たり分配金は、2018年10月発表と同水準の5,700円（分割前）を予想。

		第5期 (18/10) 実績 (A)	第6期 (19/04) 予想 (注1) (B)	差異 (B) - (A)	第7期 (19/10) 予想 (注1) (C)	差異 (C) - (B)
営業収益	百万円	4,417	4,956	539	5,025	69
賃料事業収入	百万円	3,256	4,065	808	4,199	134
オフィス	百万円	1,870	2,053	182	2,107	53
商業施設	百万円	882	909	26	972	63
ホテル	百万円	502	841	338	858	17
インダストリアル	百万円	-	260	260	260	-
その他収入	百万円	1,160	891	△269	826	△65
賃貸事業費用	百万円	1,456	1,447	△9	1,462	15
NOI	百万円	2,960	3,511	551	3,561	49
減価償却費	百万円	452	560	107	570	10
一般管理費	百万円	385	432	47	495	62
営業外費用	百万円	255	261	6	242	△19
当期純利益	百万円	1,922	2,253	331	2,254	0
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>円</b>	<b>5,668</b>	<b>5,700</b>	<b>32</b>	<b>5,700 (注2)</b>	<b>-</b>
資本的支出	百万円	249	539	289	351	△187
NCF	百万円	2,710	2,970	259	3,211	241
1口当たりFFO	円	7,003	7,117	114	7,145 (注2)	28
ペイアウトレシオ	%	80.9	80.1	△0.8	79.8	△0.3
物件数		24	29	5	29	-
期末稼働率	%	99.40	99.95	0.55	99.98	0.03
有利子負債総額	百万円	64,200	74,700	10,500	74,700	-
LTV	%	48.7	49.0	0.3	49.0	-
発行済投資口数	口	339,210	395,410	56,200	395,410 (注2)	-

## 業績予想のポイント

第6期(19/04)		
■ オフィス		
・ MIテラス名古屋伏見	通期稼働	+171百万円
・ オリコ博多駅南ビル	通期稼働	+21百万円
・ 大規模オフィス	テナント入替等	△7百万円
■ ホテル		
・ バルク4物件	新規取得	+326百万円
■ グロースアセット		
・ 六甲アイランドDC	新規取得	+260百万円
第7期(19/10)		
・ ダイキ和泉中央店	フリーレント解消	+44百万円
・ 大規模オフィス	稼働回復・FR解消	+53百万円
・ 渋谷ワールドイーストビル	テナント入替	+20百万円

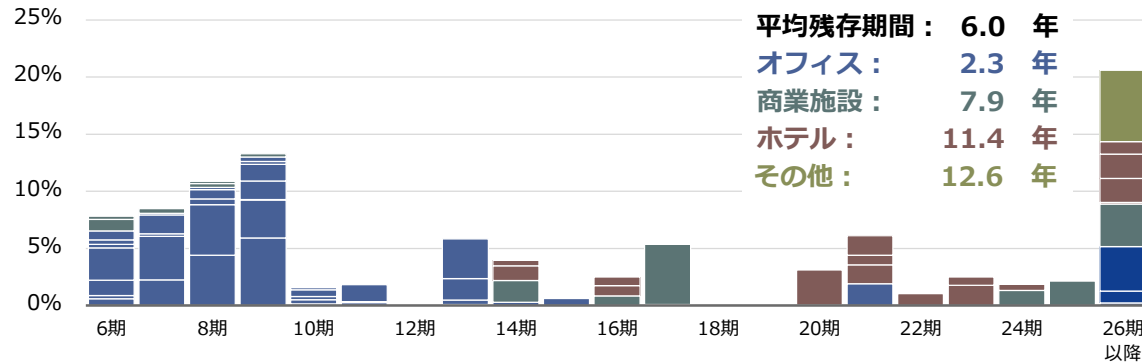
	第5期 実績	第6期 予想	差異	第7期 予想	差異
賃貸事業費用	1,456	1,447	△9	1,462	15
外注委託費	323	346	23	327	△19
水道光熱費	523	458	△65	491	33
公租公課	319	336	16	396	60
修繕費	53	85	31	57	△27
その他	235	221	△14	189	△31

注1: 本予想は一定条件の下に算出した2018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: 2019年5月1日を効力日発生日として投資口を1口につき4口の割合で分割する予定ですが、比較の観点から分割前の数字を記載しています。分割後の数字はそれぞれ1口当たり分配金1,425円、1口当たりFFO1,786円、発行済投資口数1,581,640口となります。

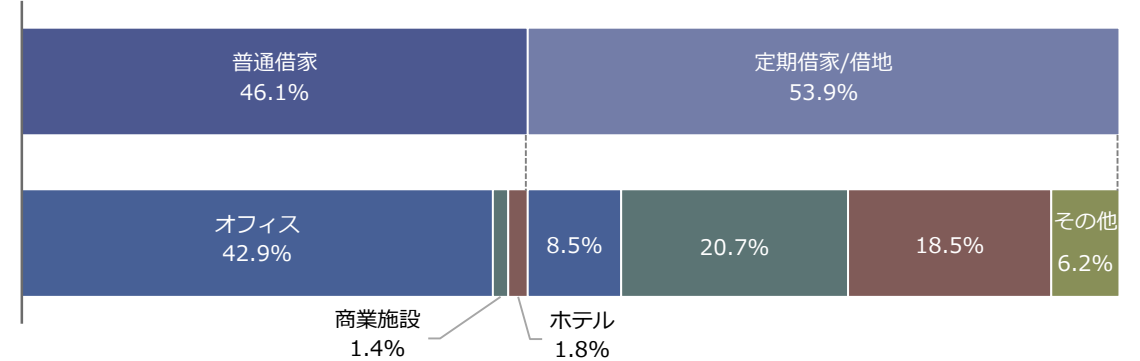
# テナント分散の状況（第5期決算発表時点）

オフィスは2年・普通借家契約を更新、長期固定契約のホテル・インダストリアル不動産の取得により長期化。

賃貸借契約期限の分散状況（賃料ベース）



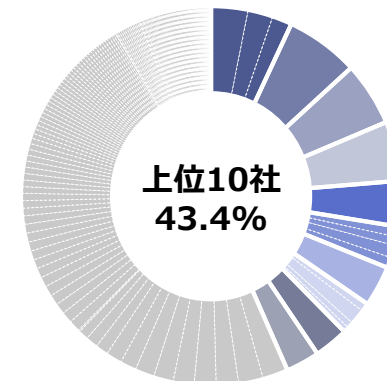
賃貸借契約形態の比率（賃料ベース）



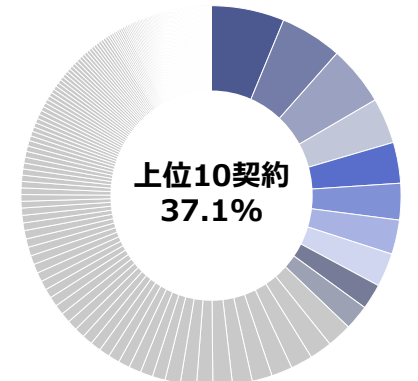
上位10テナント<sup>(注)</sup>（賃料ベース）

テナント名	入居物件	比率
1. ホスピタリティオペレーションズ	スマイルホテル3物件（那覇、博多、名古屋）	6.9%
2. 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	6.2%
3. 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
4. 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
5. プラダジャパン	MIUMIU神戸	3.9%
6. 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）	3.6%
7. 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
8. グリーンス	伊勢シティホテルアネックス コンフォートホテル3物件（新山口、北上、長野）	非開示
9. ビッグローブ	品川シーサイドパークタワー	非開示
10. 非開示	川崎テックセンター	非開示

テナント企業の分散



賃貸借契約の分散



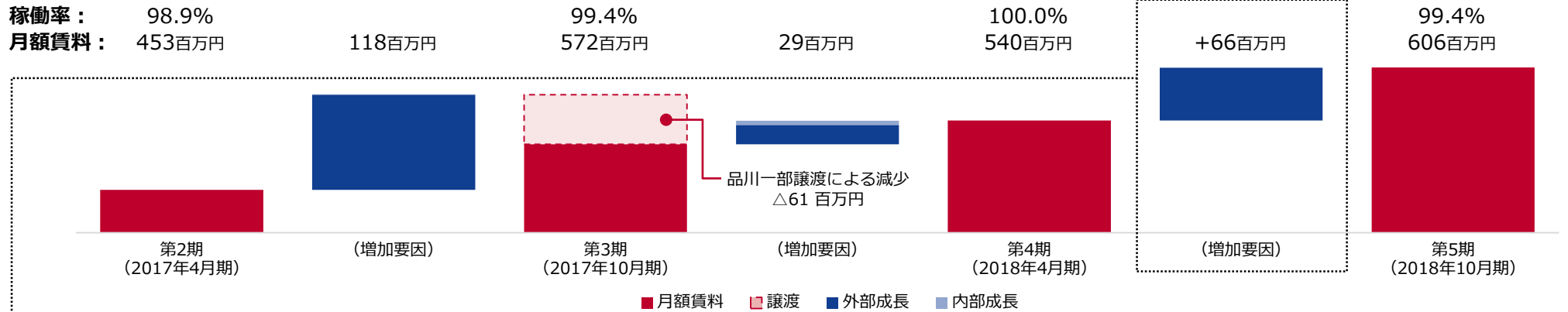
注：原則として2018年10月末時点でエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約に基づいて算出していますが、2018年11月1日に取得した物件については取得日時点において有効な賃貸借契約に基づいて算出しています。



大規模オフィスにおいて増額更改に成功、着実な内部成長を継続。

2018年10月期末

契約月額賃料  
**606** 百万円



(増加要因)

- 契約更改 **+1.7** 百万円  
(増額+2.0百万円・減額△0.2百万円)
- 外部成長 **+65.9** 百万円
- テナント入替 **△1.4** 百万円  
(入居+12.7百万円・退去△14.2百万円)

入退去：



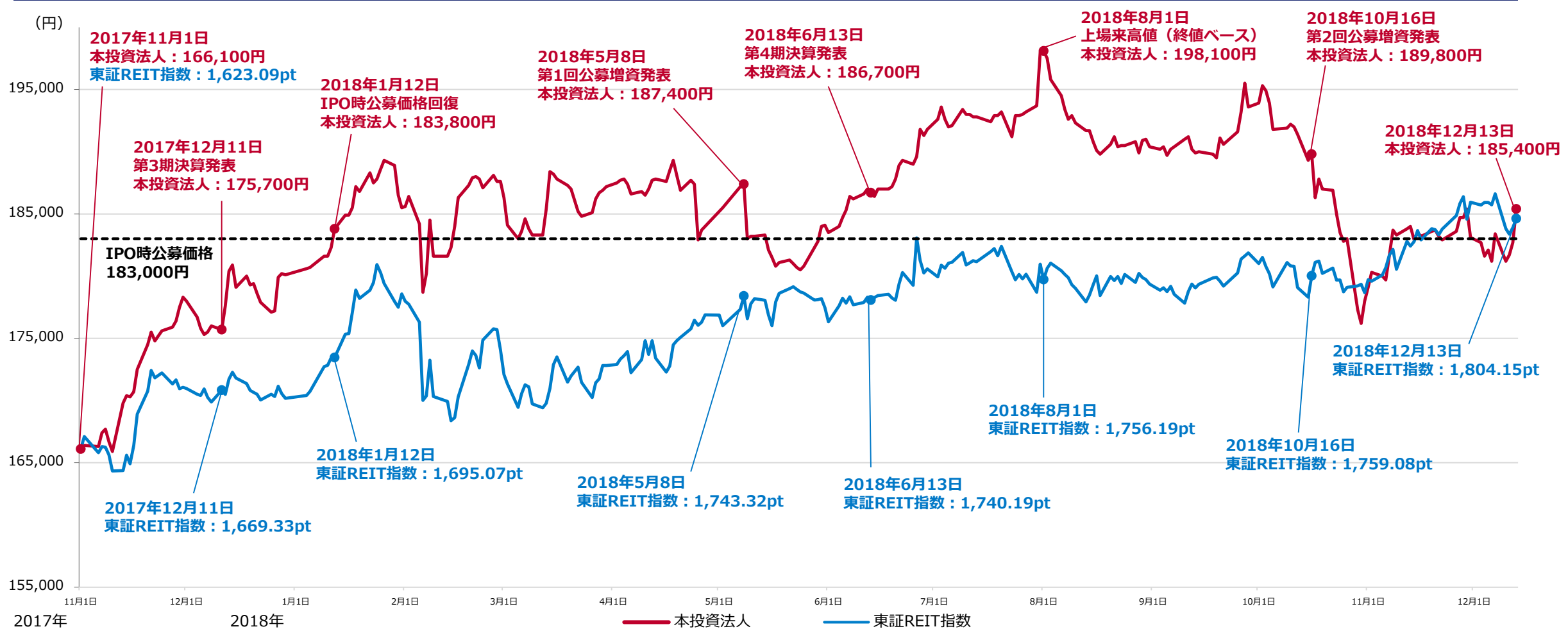
契約更改：



注： 賃料の変動は月額ベース。ミ・ナエラについては合同会社奈良平城プラザとのマスターリース契約に基づく最低保証賃料である月額賃料70百万円で算出しています。

2018年5月の公募増資後に上場来高値を記録、2018年10月の公募増資後に弱含むも直近は回復基調。

## 投資口価格の推移



注： 2018年12月13日時点。東証REIT指数は本投資法人の2017年11月1日終値をベースに相対値を算出したものです。

## Section2. 中期経営計画「Repower 2020-ER」

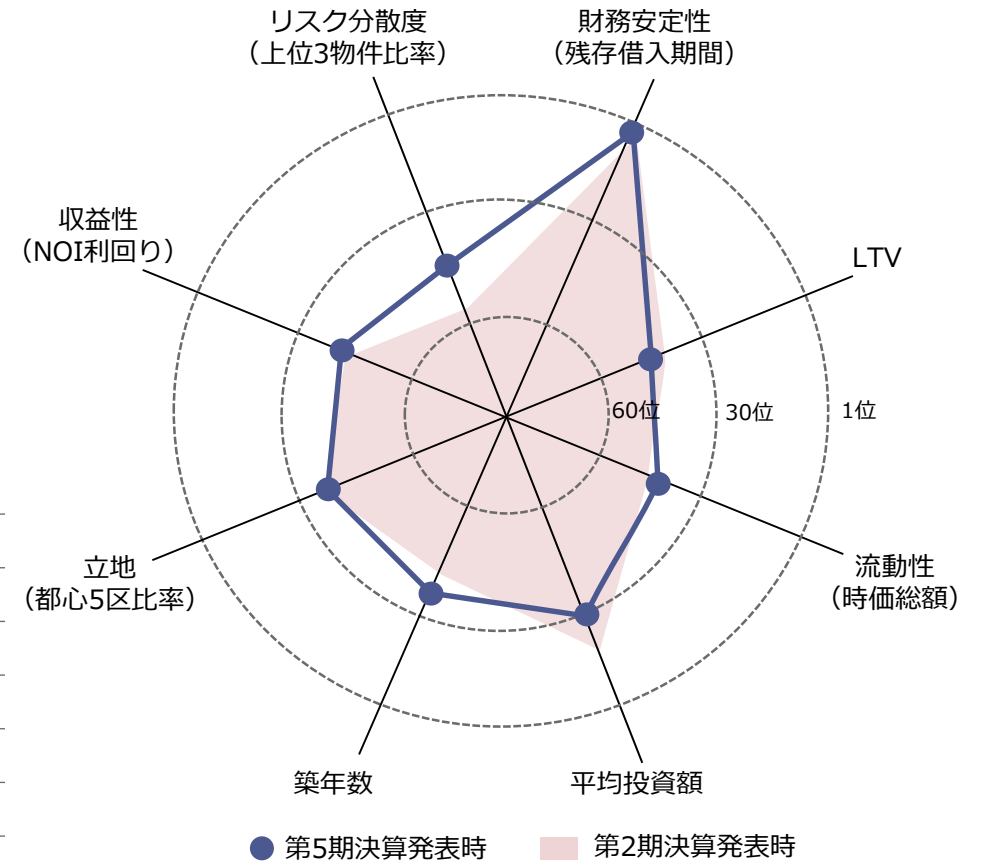
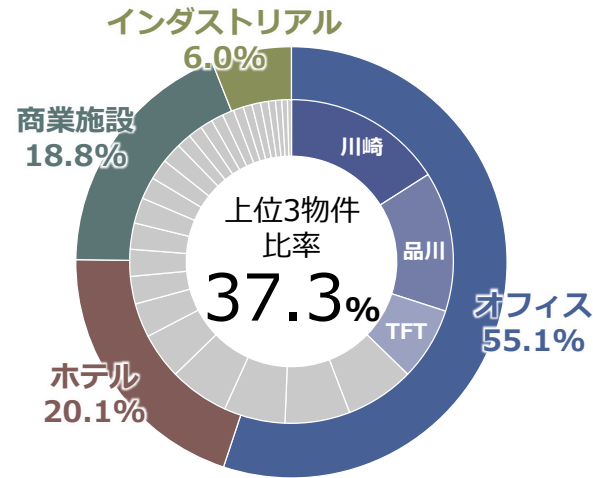
---

リスク分散度を中心に他REIT比較で劣後していた項目が改善し、投資口価格は150,100円から183,100円に回復<sup>(注1)</sup>。

第5期決算発表時点

ポジショニング分析<sup>(注3)</sup>

物件分散/アセットタイプ分散



上位10契約比率 <sup>(注2)</sup>	37.1%
総テナント数 <sup>(注2)</sup>	234社
物件数	29物件
取得価格合計	1,450億円
平均NOI/償却後NOI利回り	5.0%/4.2%
三大都市圏比率	88.1%
平均築年数	19.7年

注1: 2017年4月末と2018年11月末終値の比較。

注2: 原則として2018年10月末時点でエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約に基づいて算出していますが、2018年11月1日に取得した物件については取得日時において有効な賃貸借契約に基づいて算出しています。

注3: 2018年11月末時点の各上場投資法人の開示資料等をもとに本資産運用会社が作成したものであり、実際の状況と異なる可能性があります。

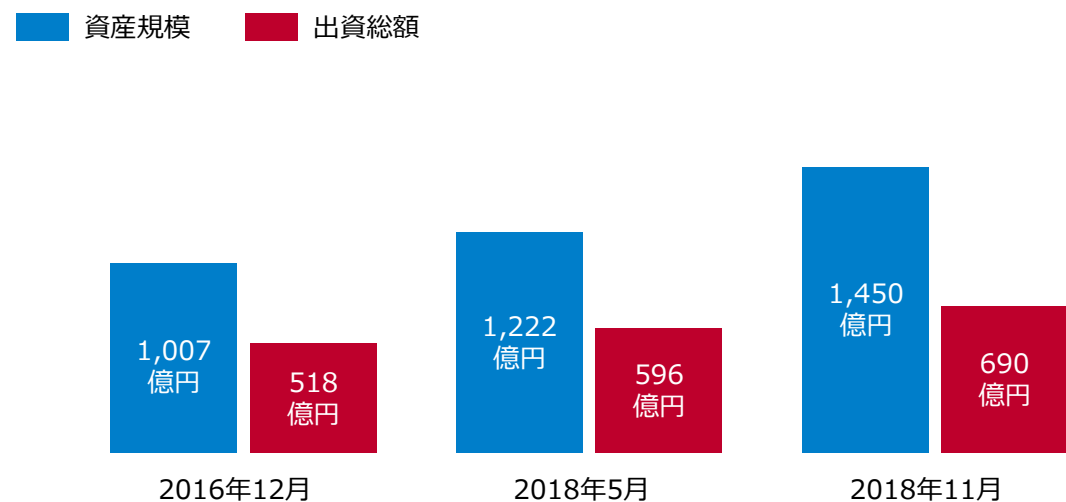
ポートフォリオの収益性向上に寄与する物件取得及び2期連続の公募増資により定量目標を1年半前倒しで達成。

定量目標		第5期決算発表時点		
中期経営計画 Repower 2020	一口当たり分配金 (5,700円以上)	巡航予想分配金	5,700円	✓
	上位3物件比率 (40%未満)	上位3物件比率	37.3%	✓
	償却後利回り (4.0%以上)	償却後利回り	4.2%	✓
	借入比率 (50%以下)	借入比率	48.8%	✓

## P/NAV倍率の改善



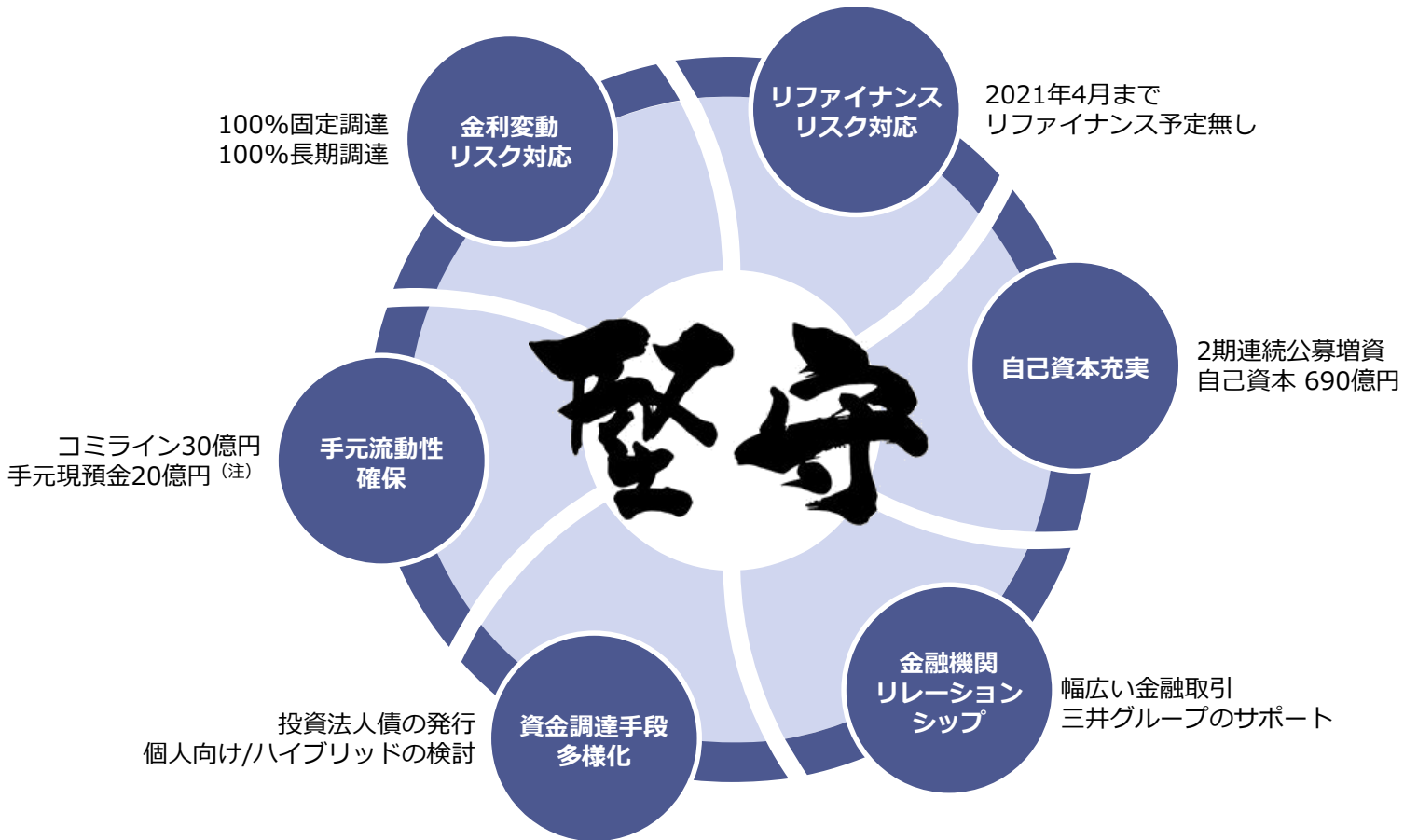
## 公募増資による成長軌道への回帰実現



「離陸」～「上昇」を経て「巡航」フェーズに到達。市況の変化を捉えて現実的な成長目標を策定。



持続的な成長に向けた施策の一環として、金融収縮期に備えた財務ディフェンスに配慮。



## 中期経営計画「Repower 2020」の設定趣旨

- 上場後に低迷していた投資口価格を、公募増資が可能な水準まで回復させ、成長軌道への回帰を目指す
- 定量目標を設定し、経営の透明化を図る



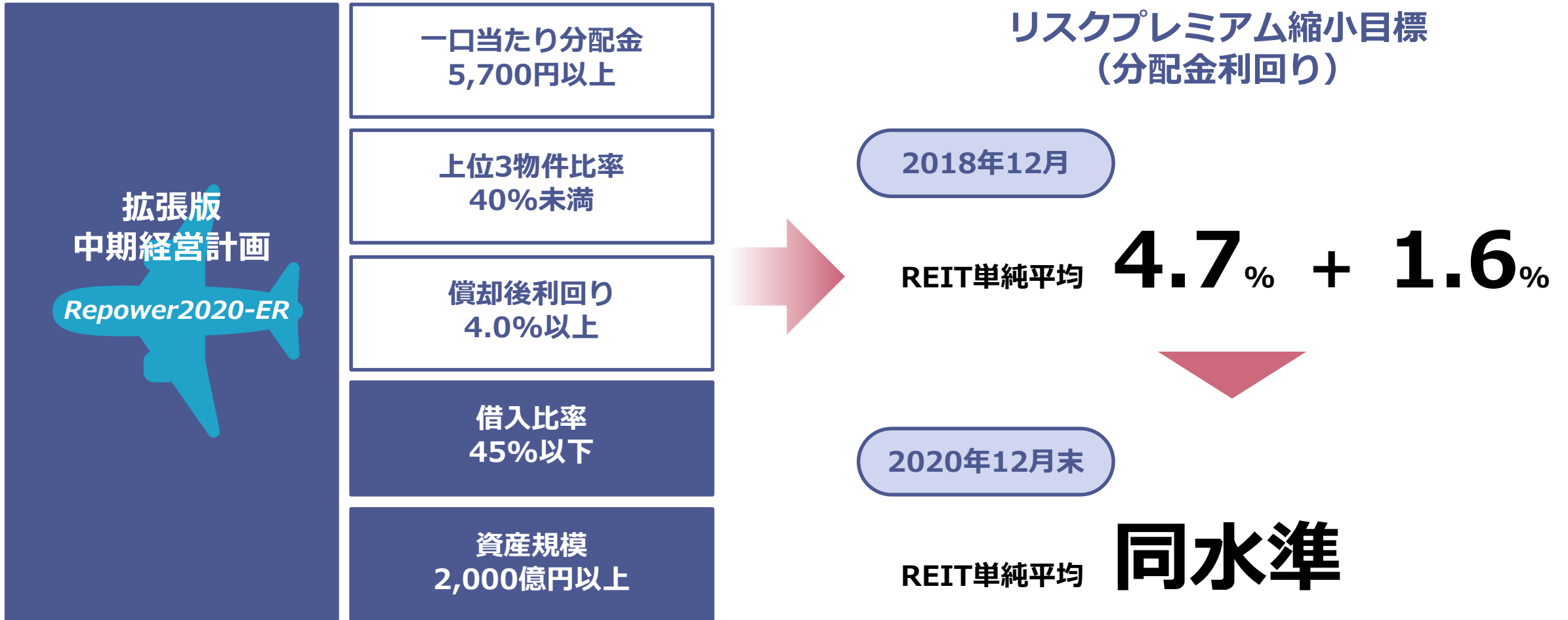
- P/NAV 倍率が改善し、2期連続となる公募増資実現によって目標を前倒しで達成
- 従来 of 枠組み・目標はある程度維持し、金融収縮期に備えた財務ディフェンス対応の要素を強化する

## 拡張版中期経営計画のコンセプト

- DPU成長実績と投資口価格の変動がバランスしない状況下、リスクプレミアムの縮小を重視
- ポートフォリオ分散リスクはなお改善の余地あり、定量目標は維持し、資産規模2,000億円を目指す
- 物件取得時の自己資本調達割合を高めることでLTVを業界平均水準まで引下げ、トータルリスクの低減を狙う
- 目標時期は2020年末、当初計画の拡張版として「Repower 2020-ER (Extended Range)」と命名

注： 手元現預金 = 2018年10月期末の現預金残高 - 2018年10月期の分配金総額 + 2018年10月に公表した公募増資の手取り金（一般募集+第三者割当） + 2018年11月1日実行の借入金 - 2018年11月1日に取得した物件の取得価格総額。

借入比率の引下げ・資産規模の成長を通じて更なるリスク低減を図り、リスクプレミアムの縮小を目指す。







## Section3. 第5期の運用トピックス

---

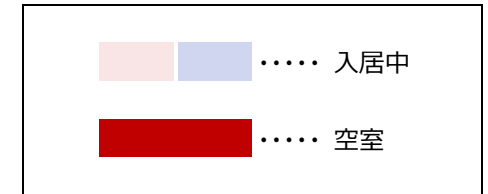
エリア・物件タイプを詳細に分析して投資対象を厳選、取得方法についても新たな手法を模索。

	オフィス	ホテル	商業施設（物販・サービス・飲食）
運用トピックス	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 川崎テックセンターは複数テナントから入居申込が入り、空室の6割程度が2019年春から賃料発生の見込</li> <li>■ 東京フロントテラスは契約更新タイミングを捉えて交渉し、増額実現の見通し</li> <li>■ 賃料価格帯が2万円以下の大規模オフィスは強気のリーシング環境が継続、空きスペースに対する館内増床ニーズも強い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都市部で民泊による供給とインバウンド需要のバランスが崩れ、軽微なマイナスインパクト有り</li> <li>■ 民泊が少ない地方にもインバウンド効果が波及し、地方物件のオペレーター業績は好調</li> <li>■ 新規取得の上野は、開業直後であるが稼働率が90%台後半、ADR1万円超と好調維持</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 再開発が進む宮下公園前の渋谷WEは、定期借家期間満了のテナントを入れ替えて賃料増額（収益貢献：2019年4月より）</li> <li>■ ダイキ和泉中央店は10月末までに閉店・退去済。後継テナントに11月から賃貸しており、2019年2月頃から営業開始予定</li> <li>■ ミ・ナラは概ね満床稼働だが、変動賃料のアップサイド追求は道半ば</li> </ul>
取得方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都心オフィスは収益性の絶対値が資本コストに見合わないため、ファンド持分取得・第三者との共有も視野</li> <li>■ 収益性確保とアップサイド余地の観点から、三大都市圏周辺部・政令指定都市等のBクラスを主体的に狙う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 立地・オペレーターを厳選の上、総資産の25%程度を上限に投資割合をコントロール</li> <li>■ インバウンド狙いの開発型案件が集中するエリアには警戒</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 物販中心の商業施設は、収益性に大きな変化が認められるまで当面の間は投資見送り</li> <li>■ サービス・飲食中心の物件は底堅いニーズが確認されており、利回りが確保出来れば検討</li> </ul>
ソーシング状況	<p><b>（首都圏）</b>                      総案件数：186物件                      価格規模：5億円～350億円                      利回り： 3%前半～4%中盤</p> <p><b>（その他）</b>                      総案件数：105物件                      価格規模：5億円～160億円                      利回り： 4%～5%中盤</p>	<p><b>（首都圏）</b>                      総案件数：57物件                      価格規模：7億円～1,000億円                      利回り： 3%中盤～4%中盤</p> <p><b>（その他）</b>                      総案件数：129物件                      価格規模：5億円～340億円                      利回り： 4%～6%</p>	<p><b>（首都圏）</b>                      総案件数：113物件                      価格規模：5億円～650億円                      利回り： 3%～5%中盤</p> <p><b>（その他）</b>                      総案件数：121物件                      価格規模：7億円～220億円                      利回り： 4%～7%</p>

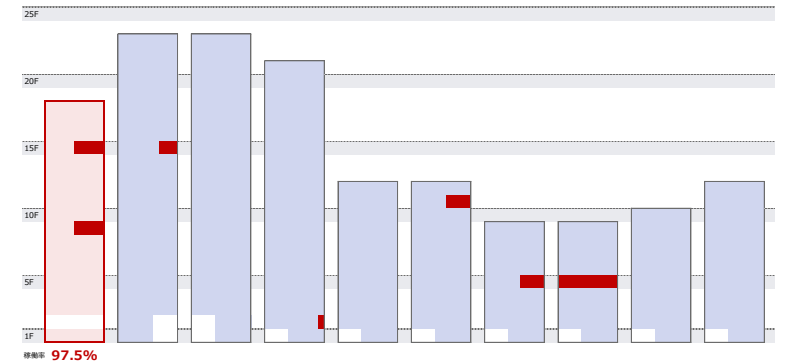
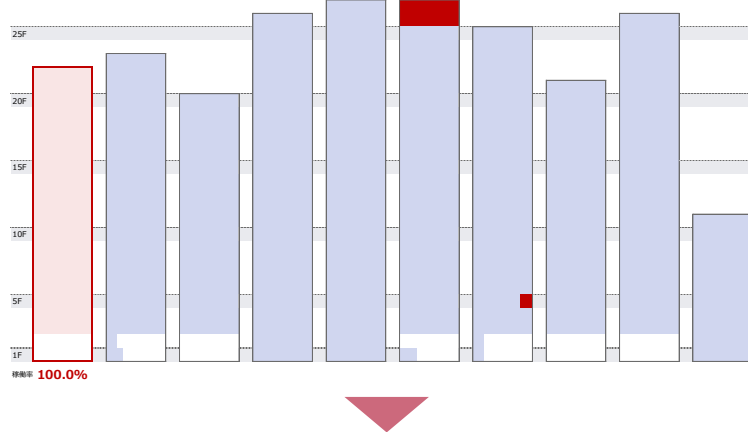
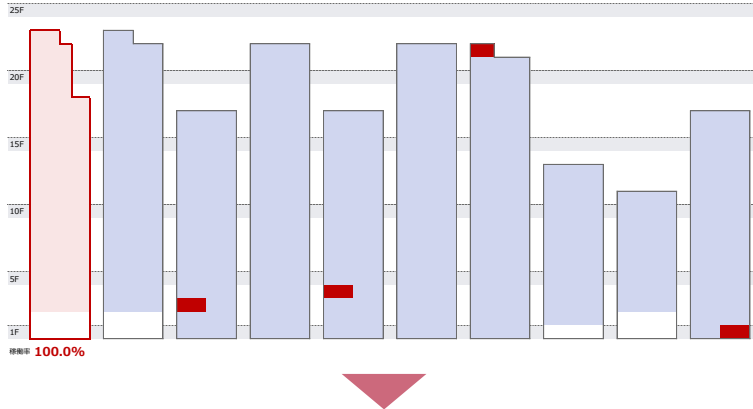
空室は殆どなく、需給バランスが引き締まった状況。強気のリーシング環境が続く。



2018年4月時点



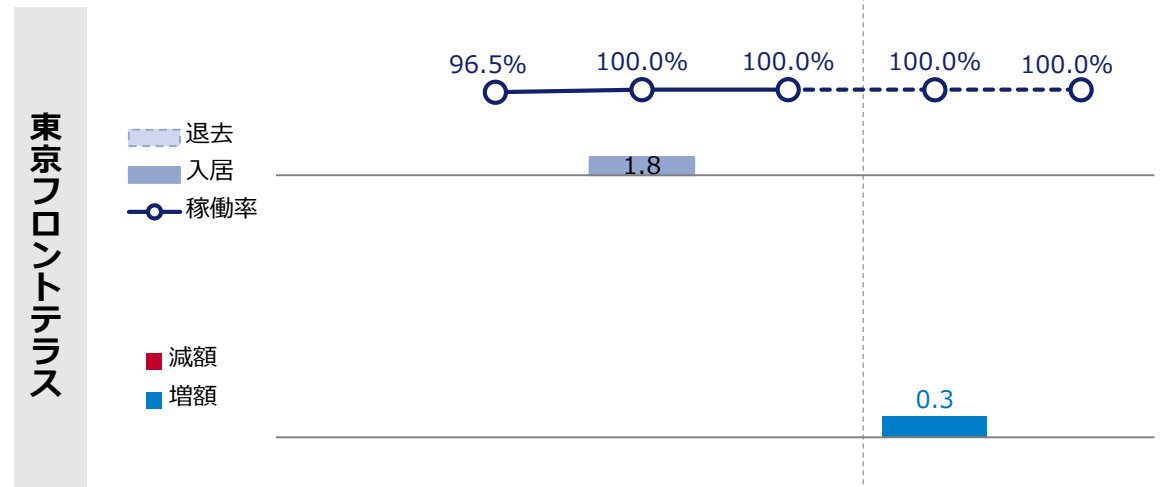
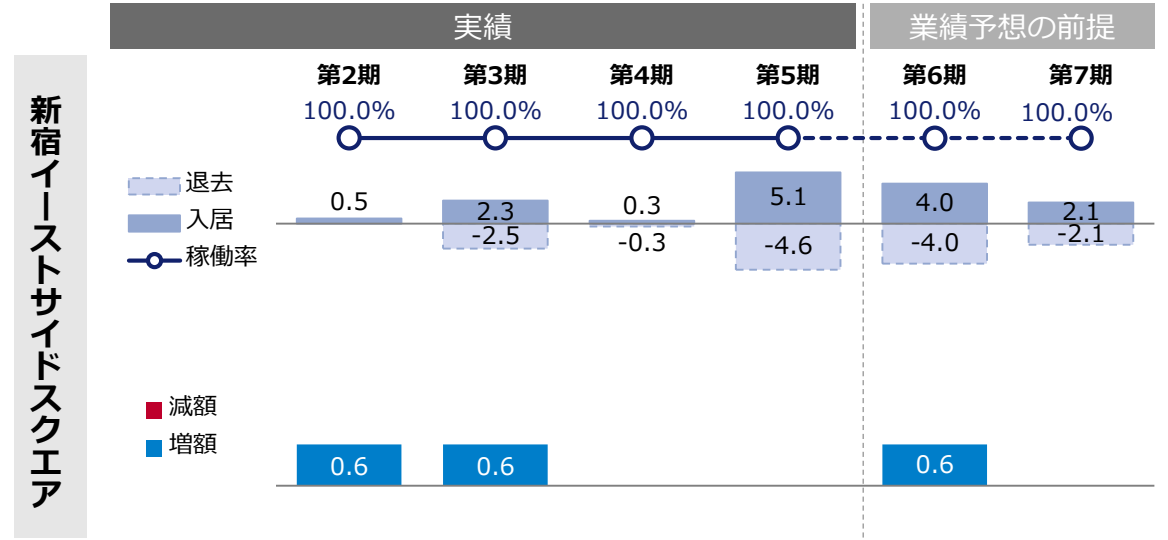
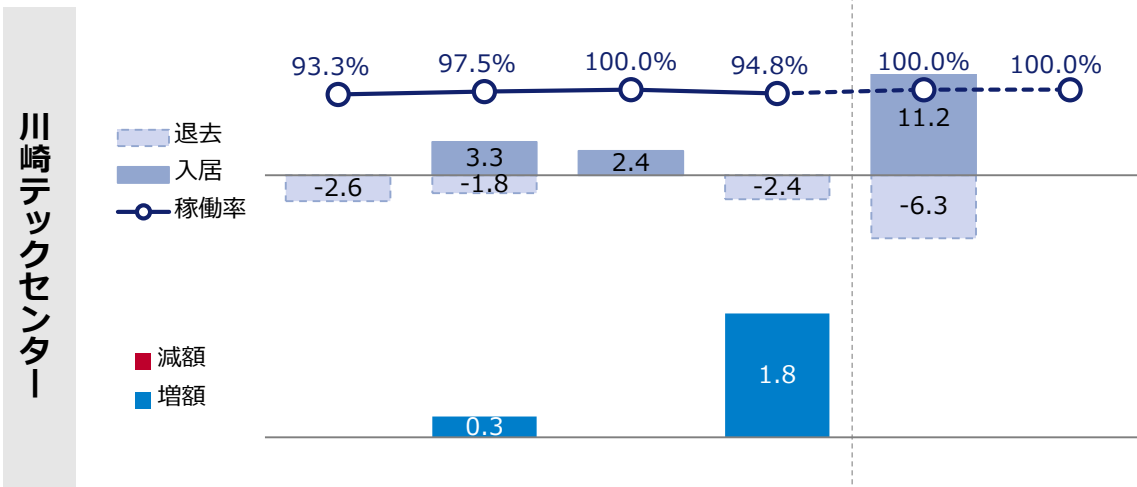
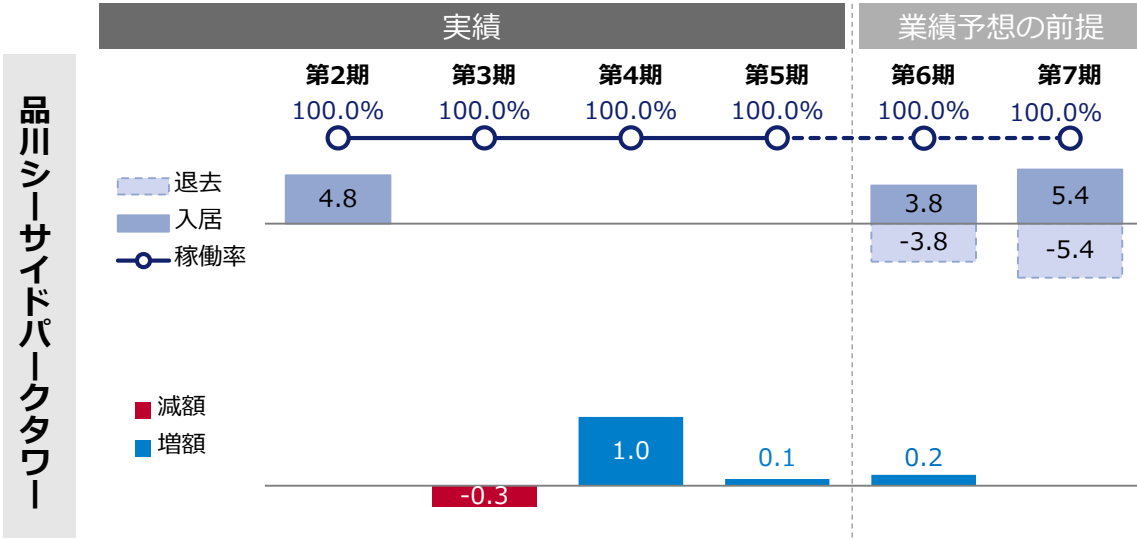
川崎エリア 2018年10月時点



注：イデラキャピタル及び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。

退去による空室発生はあるが、いずれも相応の引き合いがあり、早期のリーシング完了を想定。

(単位：百万円)



注： 賃料の変動は月額ベース。

エリアとオペレーターグループの分散に配慮してホテルポートフォリオを構築。



物件数 **15物件** 資産規模 **291億円** 客室数 **2,231室**

都市部/固定型



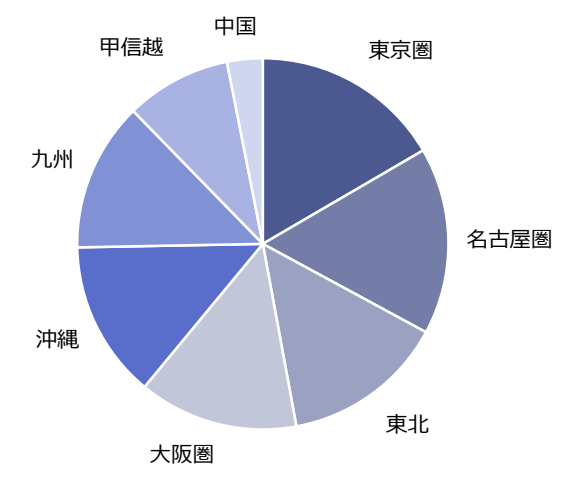
変動型



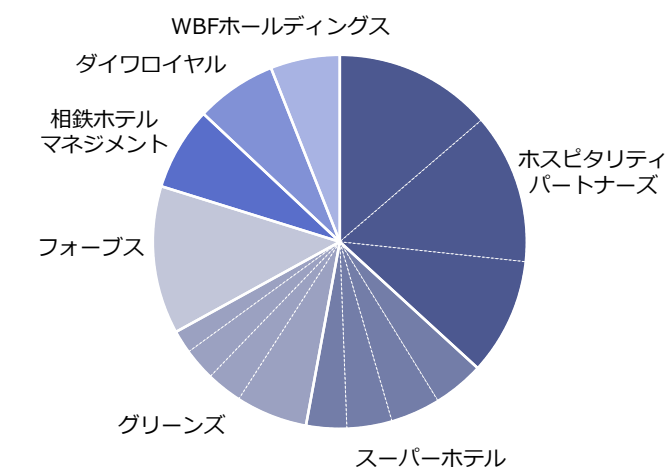
地方/固定型（新潟を除く）



エリア別分散状況（注）



オペレーターグループ分散状況（注）

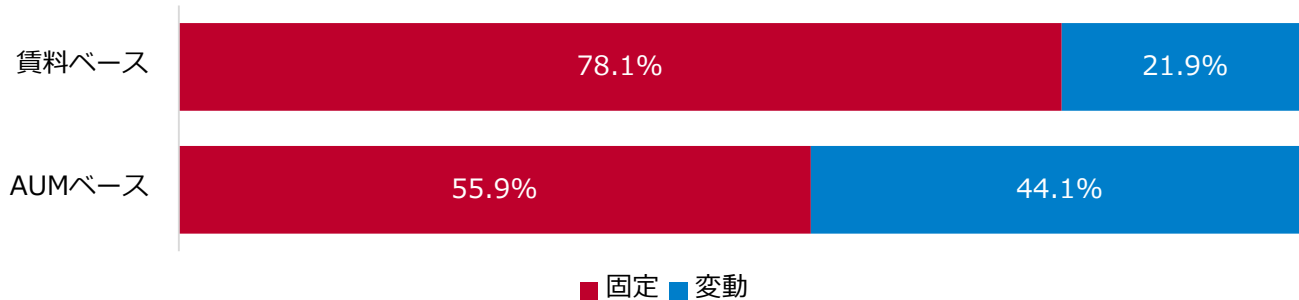
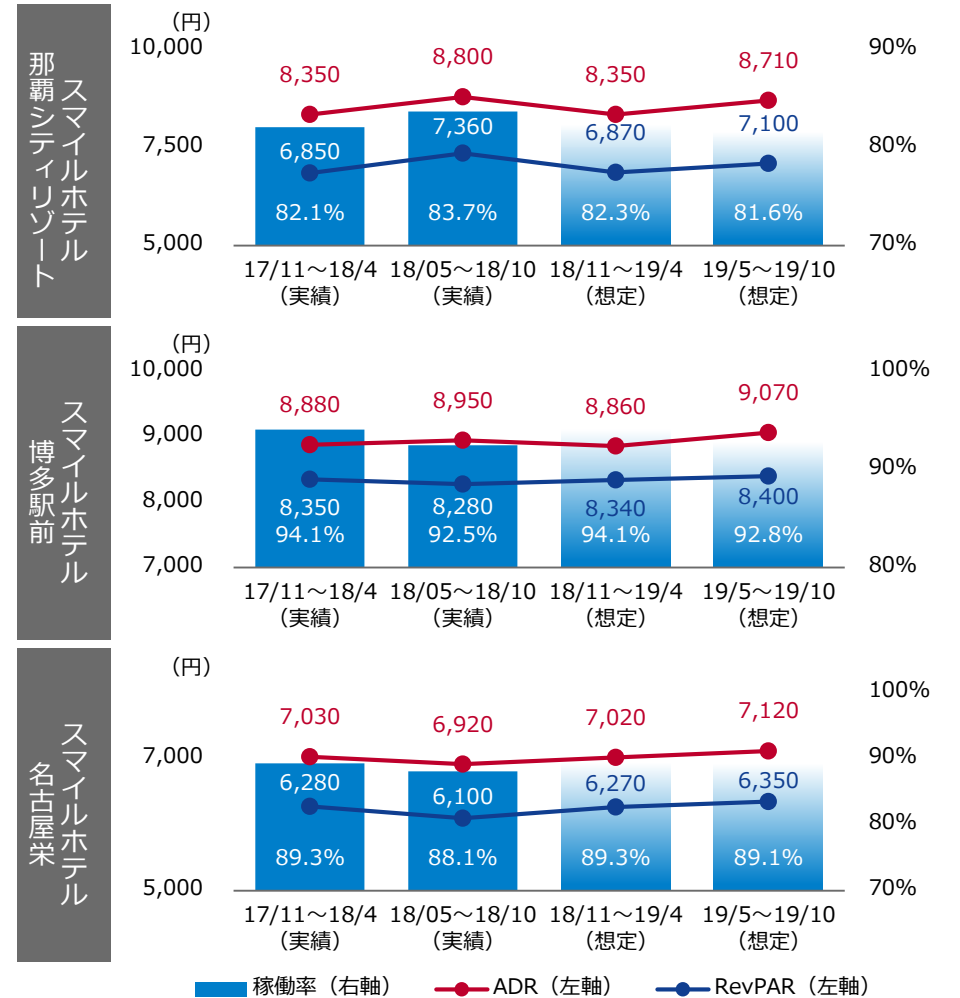


注： 取得価格ベース。

ホテルポートフォリオに最低保証+変動賃料物件の組入れを開始、変動割合（賃料ベース）は2割強の水準でコントロール。

種別	固定	固定賃料+変動	最低保証+変動	合計
変動賃料の算定方法	—	GOP計画超過分の一定割合	実績GOP-（最低保証+オペレーターフィー）	—
年間賃料（注）	944百万円	140百万円	580百万円	1,665百万円
固定/最低保証	944百万円 (100.0%)	140百万円 (100.0%)	215百万円 (57.1%)	1,300百万円 (78.1%)
変動	-百万円 (0.0%)	-百万円 (0.0%)	364百万円 (62.9%)	364百万円 (21.9%)
物件数/AUM	11物件/163億円 (55.9%)	1物件/21億円 (7.2%)	3物件/107億円 (36.9%)	15物件/291億円 (100%)
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ダイワロイネットホテル秋田</li> <li>■ スーパーホテル4物件</li> <li>■ コンフォートホテル3物件</li> <li>■ 伊勢シティホテルアネックス</li> <li>■ ホテルWBF淀屋橋南</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ホテルサンルート新潟</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ スマイルホテル3物件</li> </ul>	—

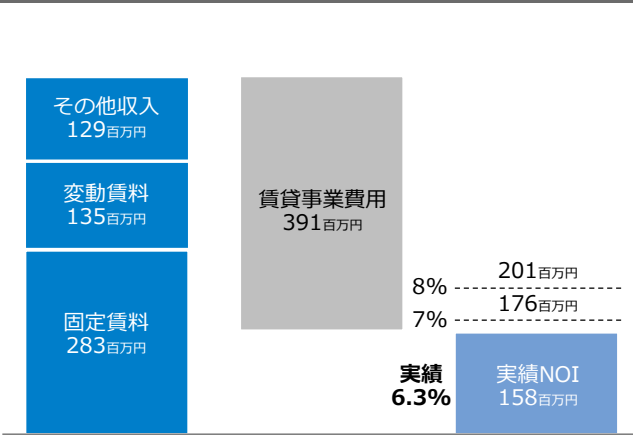
変動物件の稼働実績及び想定



注： 2018年10月末時点の賃貸借契約に基づき算出しています。なお、「最低保証+変動」の物件については、2018年10月末日までの直近1年間にテナントが支払った賃料の合計額に基づき算出しています。

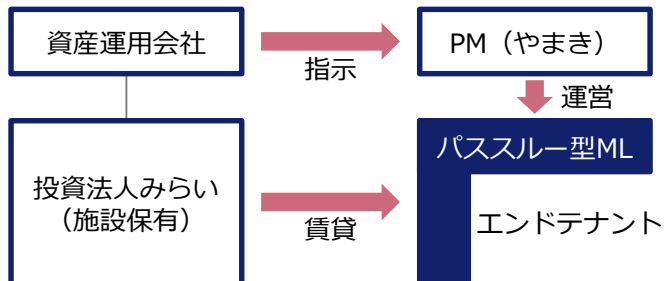
2018年8月に全館営業をスタート、地域住民の消費ニーズ取込みや観光客需要の獲得に向けた改善策に注力。

## リニューアルオープン後の実績



### 【運営体制】

資産運用会社は、PM会社と現場オフィスで運営管理・テナント誘致・インバウンド獲得にむけた業務進捗を週次ベースで行い、アップサイド追及を進めるべく尽力



## 課題① 売上歩合テナントの売上水準

### 【現状】

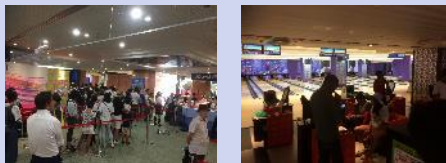
- 売上歩合の衣料・雑貨系やフードコート等の売上水準が当初見込みを下回る状況
- ラウンドワンの開業等により繁华性は確保出来ているが、テナント売上との運動性が弱い

### 【対策】

- 地域住民の需要喚起を目的とし、SNSを含めた広告宣伝の拡充や各種イベントの実施により売上の底上げを図る



- ラウンドワン来店者等に対して館内で利用可能な割引対応を進める予定



## 課題② 空き区画へのテナント誘致

### 【現状】

- 2階・3階の物販・サービス系フロアに空き区画があり、リーシング活動を継続
- 特に2階フロアは、集客力を高めて繁华性の改善を急ぐ必要あり

### 【実績・対策】

- 1階メイン動線に、デコホーム（ニトリ系/西日本初）及びワイモバイルを誘致
- インバウンド獲得により繁华性を高めリーシング促進を図る



- 空きフロアへのリーシング活動と2階フロアの繁华性向上に向けた施策を継続

### 催事出店

- ペットショップ

### 候補テナント

- 教育サービス
- 健康麻雀
- 雑貨販売



## 課題③ 観光・インバウンド客の集客

### 【現状】

- 観光バス発着場の整備遅れや相次いだ災害の影響で、インバウンド集客プロセスが一時停滞
- 地元観光協会や観光会社と連携した旅行者・修学旅行生の取込みにも遅れ

### 【対策】

- 奈良観光協会、旅行会社等との連携による集客、旅行雑誌への掲載
- 飲食・金魚忍者のパッケージをベースにツアー誘致強化
- インバウンド/個人客誘致に向けた提携



- 各種イベント・文化活動の継続的開催による固定客獲得、投資主優待券の配布





渋谷ワールドイーストビルは宮下公園再開発により繁华性向上の期待／ダイキ和泉中央店は2019年2月頃より新テナント営業開始

## 渋谷ワールドイーストビル

- 2020年3月予定の宮下公園再開発地区開業により明治通りやキャットストリーの繁华性向上が期待される
- 定期借家契約満了に伴い、収益アップサイドを追求するためにテナント入替を実行（2019年春頃開業予定）



注： 画像は渋谷区発表資料から転載。

## ダイキ和泉中央店

- 前テナントのDCMダイキは2018年7月に閉店し、10月末に退去完了（準備が整い次第、物件名称を変更予定）
- 後継テナントは2019年2月頃に開業予定、テナント工事・スタッフ募集中

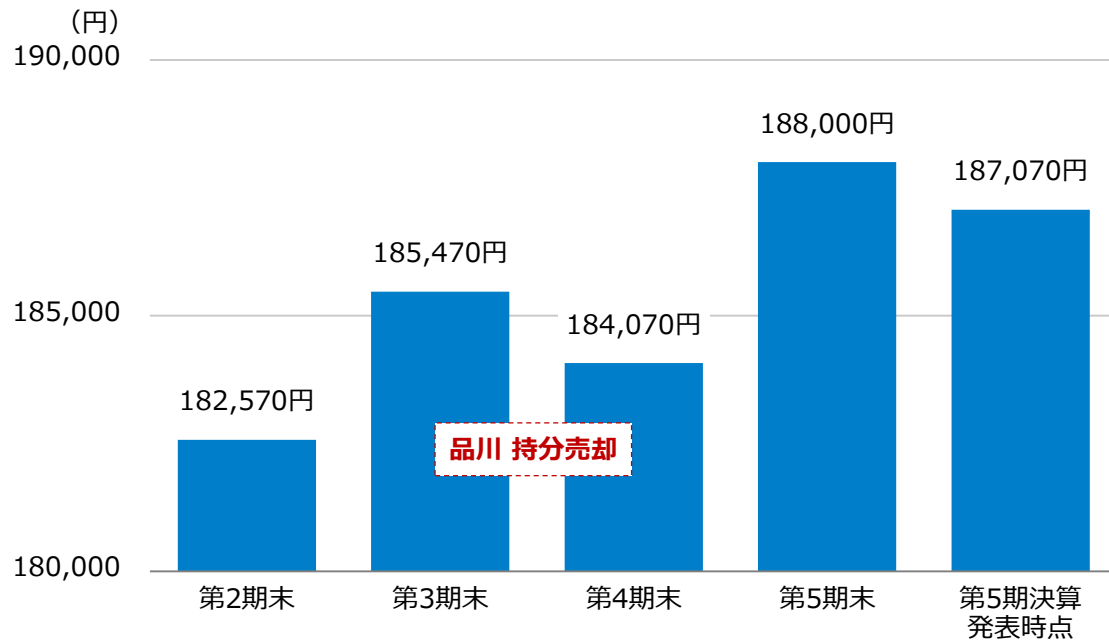


## Section4. 財務・IR・ESGの取組み

---

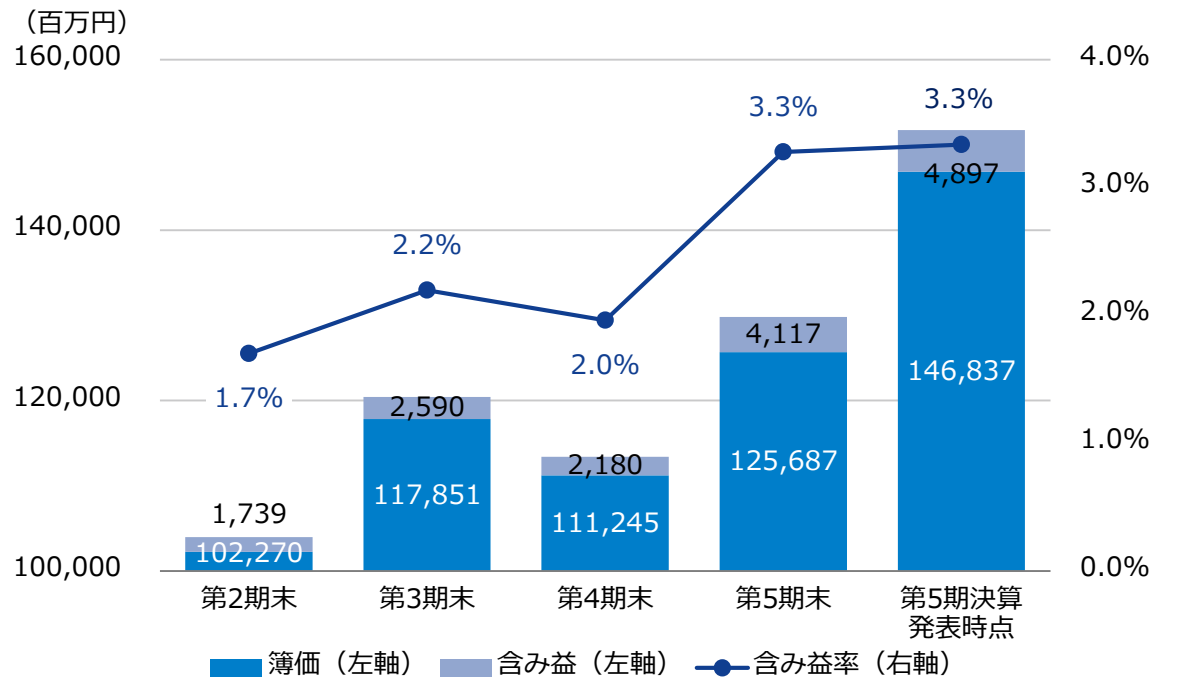
既存物件の評価見直し、バリューアップが寄与し含み益が着実に増加。

## 1口当たりNAV (注1) の推移



	第2期末	第3期末 (注2)	第4期末	第5期末	第5期決算発表時点 (注3)
1口当たり含み益 (注1)	5,920	8,820	7,420	12,140	12,380
BPS (注1)	176,650	176,650	176,650	175,860	174,690
含み益寄与率	3.2%	4.8%	4.0%	6.5%	6.6%

## 鑑定評価・含み益の推移



	第2期末	第3期末 (注2)	第4期末	第5期末	第5期決算発表時点 (注3)
期末鑑定評価額	104,010	120,442	113,426	129,805	151,735
含み益	1,739	2,590	2,180	4,117	4,897
含み益率	1.7%	2.2%	2.0%	3.3%	3.3%

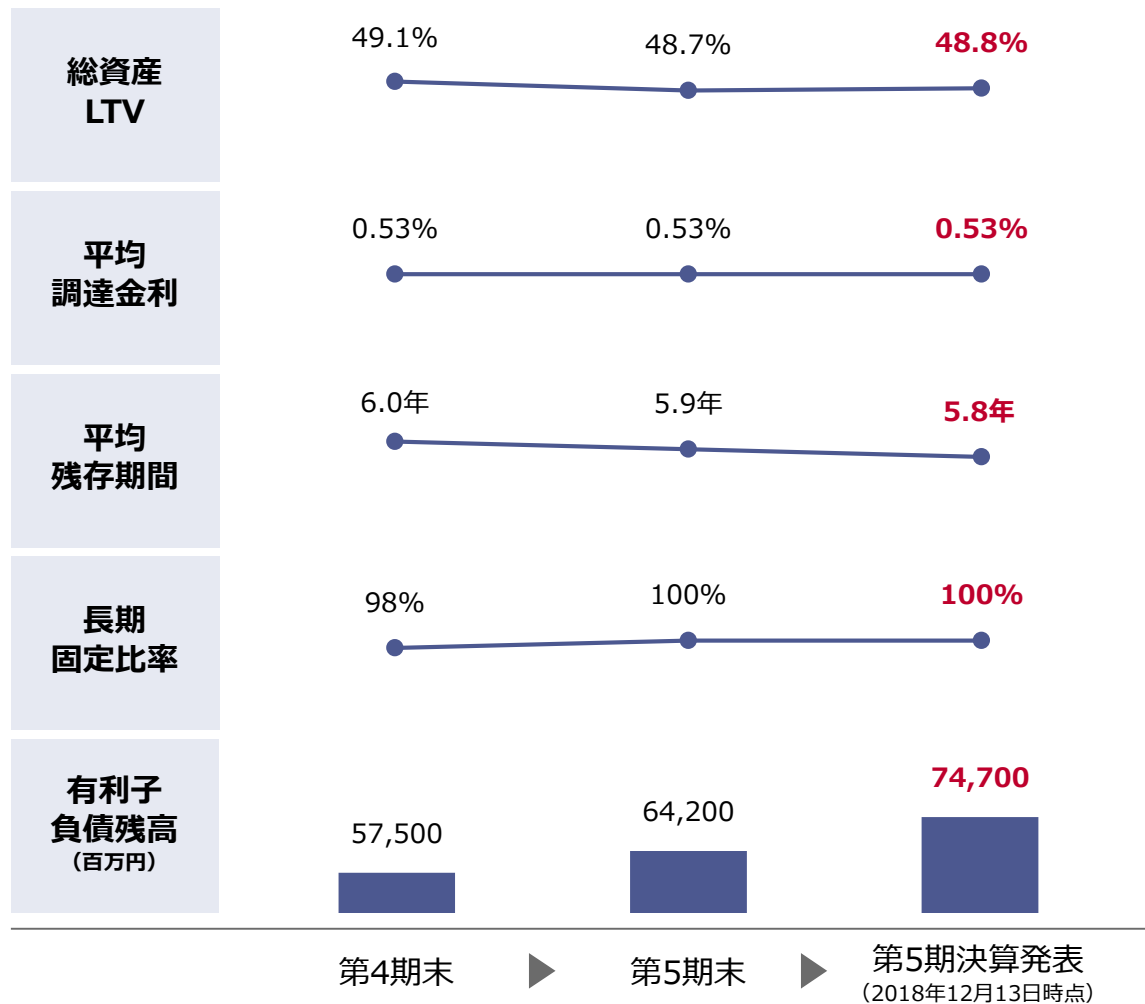
注1: 1口当たりの数値は10円未満端数を切り捨てて表示しています。

注2: 第3期末時点の含み益は、期末帳簿価額にミ・ナーラのリニューアルに向けた追加投資844百万円を加えて算出しています。

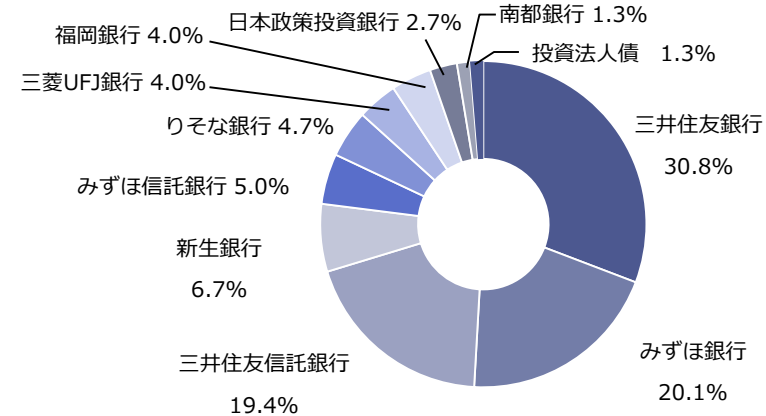
注3: 第5決算発表時点の含み益は、第5期末時点の含み益に2018年11月1日取得した物件の鑑定評価額と取得価格の差を加えて算出しています。

メガバンク/大手信託銀行を中心とした取引関係構築により財務基盤を安定化、2021年までリファイナンス無し。

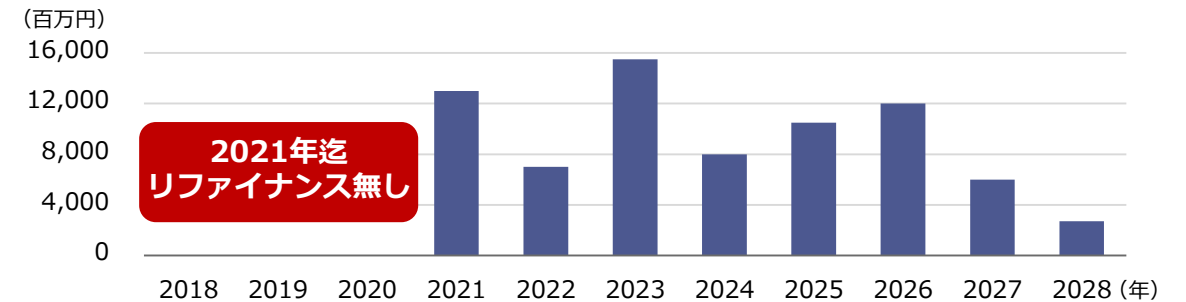
## 財務ハイライトの推移



## 資金調達の分散状況 (第5期決算発表時点)



## 有利子負債の返済期限分散状況 (第5期決算発表時点)



2021年迄  
リファイナンス無し

株式会社日本格付研究所 (JCR)  
長期発行体格付 **A+** (安定的)

株式会社格付投資情報センター (R&I)  
長期発行体格付 **A** (安定的)

2期連続の公募増資に加え、投資法人債の発行により調達手段を多様化。投資口を4分割して投資家層の拡大を狙う。

## Equity/Debt

	公募増資
募集形態	国内募集
募集投資口数	56,200口 (第三者割当含む)
発行価格	173,452円 (条件決定日終値183,500円)
発行価額	167,581円
払込金額	94.1億円
発行決議日	2018年10月16日
条件決定日	2018年10月24日
払込日 (一般募集)	2018年11月1日

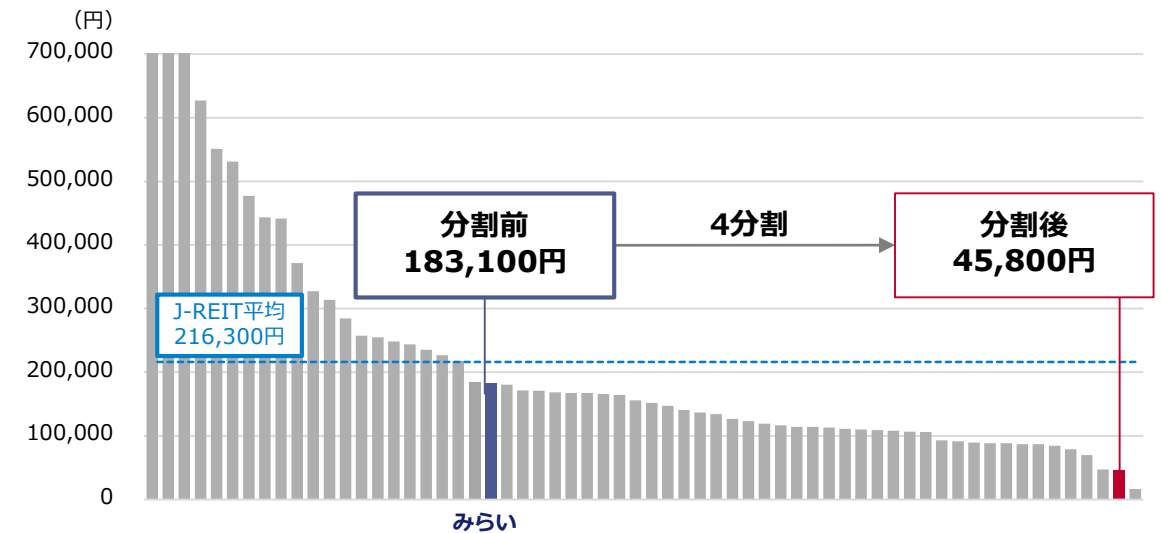
	第1回無担保投資法人債
発行総額	10億円
利率	年0.64%
発行日	2018年7月26日
償還期限	2028年7月26日 (期間10年)
格付	A+ (JCR)

## 投資口の分割

2019年4月30日を基準日として投資口の分割を決定。  
最低投資単位の引き下げにより投資家層の拡大と流動性向上を狙う。

	分割の概要
分割割合	1口につき4口 (4分割)
基準日	2019年4月30日
効力発生日	2019年5月1日

## 投資口価格の変化 (注)



注： 2018年11月30日終値に基づき計算しており、実際の分割後の投資口価格水準を保証するものではありません。

幅広い投資家層を想定したIR活動の先駆者として動画配信・バーチャルリアリティ技術の導入等の取組を継続。

## ネット動画配信 (YouTube)

### 第5期決算説明



## 決算サマリー漫画



## 個人投資家向けIRイベントへの出展

### 野村IR資産運用フェア2019 「新春」



## 保有物件VR

### ミ・ナーラ



## 今後のスケジュール (予定)

12月	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2018年10月期決算発表</li> </ul>
1月	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 野村IR資産運用フェア2019「新春」</li> <li>■ 個人投資家向け決算説明会 (東京)</li> <li>■ 海外IR (アジア)</li> </ul>
2月	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 個人投資家向け決算説明会 (大阪)</li> <li>■ みずほ証券 支店セミナー (姫路)</li> <li>■ SMBC日興証券 支店セミナー (高崎)</li> <li>■ Nomura Global Real Estate Forum 2019 (東京)</li> </ul>
3月	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 海外IR (台湾)</li> </ul>
4月	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2019年4月期決算期末</li> </ul>

みらい  
世界の未来に向けてESG課題への取組みを積極化。

## “E”nvironment（環境）

### ■ 環境認証の取得：取得割合32.8%（注）



MIUMIU神戸

品川シーサイドパークタワー

### ■ 環境負荷低減の取組み

- 品川：共用部照明LED化
- 葛西：駐車場照明LED化
- 渋谷：空調設備更新
- 新潟：冷温水発生機更新



### ■ グリーンリース契約

貸主側が環境に配慮した環境設備導入費用を負担する代わりに、テナントがその設備利用料を支払う仕組み。新潟の工事に伴い、テナントとグリーンリース契約を締結



### ■ 自然災害対策（免振装置・非常用発電設備）

- 川崎/TFT：大型非常用発電設備
- 品川/新宿ES：制震ダンパー実装

## “S”ocial（社会）

### ■ 地域社会に向けた取組み・貢献



ミ・ナール館内保育園



私たちはホームタウンスポンサーとして  
IBSA ブラインドサッカー  
ワールドグランプリ2018を応援します！  
天王洲アイルプラザサポートプロジェクト実行委員会

ブラインドサッカー  
WGP2018協賛



川崎テックセンター テロ対策訓練

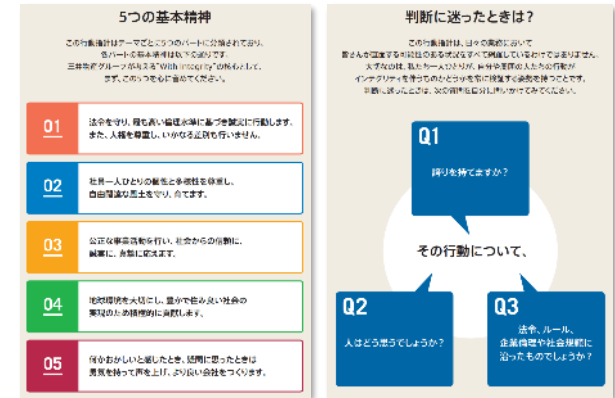
### ■ 働きやすい職場環境の整備

資産運用会社を含む三井物産アセットマネジメント・ホールディングスグループでは、役職員がやりがいを感じながら働き続けられる職場環境づくりを推進し、ダイバーシティの実現に取り組んでいます。

## “G”overnance（企業統治）

### ■ 三井物産グループ「インテグリティ」

資産運用会社は、三井物産グループの一員として、真に社会から信頼される企業グループであり続けるために社員一人ひとりにコンプライアンス意識を徹底し、企業人としての高い品格と高潔さを備え、個々人の良心・良識・倫理や人間としての礼節、企業倫理・社会の常識などに照らして行動すること（「インテグリティ」）を求めています。



### ■ 資産運用会社社員による投資口取得（るいとう制度）

資産運用会社と投資法人が「同じ船（セイムボート）」に乗る仕組みとして、累積投資を利用した投資口購入制度を導入しています。

注： 取得価格ベース。共有持分を保有している物件で共有者が環境認証を取得している物件及び本投資法人の取得前に取得先が環境認証を取得している物件を含みます。

資産運用会社として2018年9月に「投資法人本位の業務運営に関する基本方針」を制定。

## 1. 投資法人にとって最良な資産運用サービスの提供

### （1）投資法人の最善の利益の追求

当社は、投資法人から資産の運用を受託している資産運用会社として、高度の専門性と職業倫理を保持し、創意と工夫を活かして、投資法人の最善の利益の追求を目指します。また、本方針の成果指標（KPI）として、投資法人の中期経営計画を定め、目指すべき姿の実現に向けた取組みを推進します。

- **中期経営計画「Repower 2020」は前倒しで定量目標を達成し、2020年末に向けた拡張版を新たに設定**

### （2）サステナビリティの向上

当社は、投資法人と協働し、投資運用事業を通じて社会の持続可能性を高めることに貢献できるよう努めます。持続可能な社会の形成に向けて解決すべき課題として、ESG（環境・社会・ガバナンス）を軸とした要因への取組みを、積極的に推進します。

- **サステナビリティ対応として、ESG課題への取組み状況を決算説明会資料に掲載**

### （3）利益相反の適切な管理

当社は、法令および社内規程等に則り、取引における利益相反の可能性について正確に把握し、利益相反の可能性がある場合には取引実行前に外部専門家も含めたコンプライアンス委員会で審議を行う等、利益相反の適切な管理に努めます。

- **第5期はコンプライアンス委員会を8回開催、利益相反の可能性のある取引3件を審議**

## 2. 重要情報を分かりやすく提供する工夫

### （1）資産運用業務の透明性確保

当社は、資産運用業務の透明性を確保するため、投資法人に関する重要な情報を、可能な限り迅速、正確、公平で、かつ分かりやすく開示できるように努めます。

- **重要な情報はTDnetを通じて迅速に開示すると共に、投資法人ウェブサイトにも掲載し、周知を図る**

### （2）投資法人の投資主に対する情報開示の充実

当社は、常に投資法人および投資主の視点に立ち、法定開示に加えて、投資主の投資判断に影響を及ぼすと思われる情報については、本投資法人のウェブサイトや決算説明資料・資産運用報告書などを通じて積極的に開示を行います。また、金融知識・取引経験の浅い投資主の皆様にもご理解頂けるよう、より分かりやすく、親しみのある説明資料の充実を図ります。

- **従来の説明会資料・資産運用報告に加え、動画配信・VR技術の活用等、より分かりやすい表現を目指した独自の工夫を追求**

### （3）手数料等の明確化

当社は、投資法人が当社に対して支払う手数料の体系を明示すると共に、各項目の実績値を投資法人の決算に合わせて開示します。

- **資産運用会社の手数料は、項目毎の実績値を決算説明会資料に掲載し、明確化を図る**

## 3. 投資法人本位の業務運営に向けた体制整備

### （1）適切な動機付けの枠組み

投資法人本位の業務運営を実践する為、投資法人の運用資産規模や収益に連動した手数料体系を導入し、従業員の人事評価への適切な反映を行います。また、投資法人本位の業務運営が企業文化として定着するように努めます。

- **資産運用会社の手数料は、投資法人の収益性に連動した要素を取り入れ、利害の一致を図る**
- **従業員の人事評価要素に、投資法人に対する貢献度を取り入れ、日常業務レベルまで投資法人本位の業務運営を定着させる**

### （2）従業員に対する教育・研修の充実

当社は、投資法人に高度な運用サービスの提供ができる従業員を育成するべく、社内研修の充実や資格取得の推進などを行います。また、従業員が当社の社会的責任を自覚し、責任ある行動をとるよう、コンプライアンスに関する社内教育や研修等の充実に努めます。

- **資産運用会社のケータビリティを向上させるため、従業員採用・社内研修を積極化**
- **従業員の自己啓発を支援することにより、強い「個」を持つスタッフ育成に努める**
- **三井物産グループの一員として、「インテグリティ」を意識したコンプライアンス教育を推進**



中期経営計画を前倒しで達成し、次なる成長に向けた土台作りを更に推進。金融収縮期への備えにも配慮。

**投資活動** 物件取得・入替によりリスク分散が大幅に深化

14物件 **560**億円取得

入替

1物件 **120**億円売却

---

資産規模 **1,450**億円

上位3物件比率 **37%**に低下

**ポートフォリオ運営** 高稼働を維持、積極的なポートフォリオ運営を継続

稼働率 **99%**以上で推移

大規模  
オフィスビル  
平均賃料単価 **15,800**円

---

**ミ・ナーラ** 開業

賃料減額要請テナント **入替**

**資金調達** 公募増資・新規格付取得により財務基盤を一層強化

**177**億円の公募増資

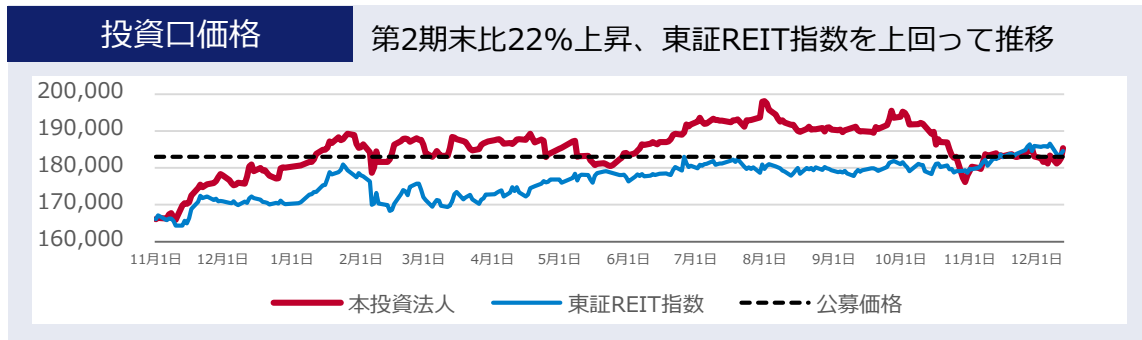
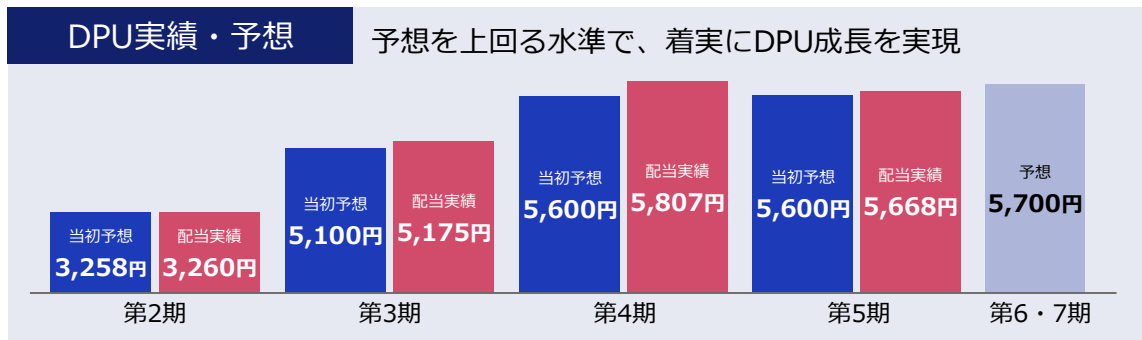
調達金利 **0.53%**

残存調達期間 **5.8**年

---

JCR **A+** (安定的)

R&I **A** (安定的)



**中期経営計画の進捗** 目標より1年半前倒しで達成、次のステージへ

巡航DPU 5,700円以上	上位3物件比率 40%以下	収益性 4.0%以上	LTV 50%以下
<b>5,700円</b>	<b>37.3%</b>	<b>4.2%</b>	<b>48.8%</b>

# ディスクレームー

金額は億円、百万円もしくは若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、小数第2位を四捨五入して表示しています。

本資料には、将来の的な業績、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、情報提供を目的としたものであり、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。

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）