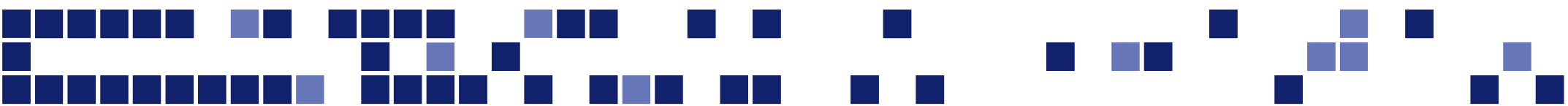


～みらいリバイバルプラン～
ポートフォリオ再構築の進捗状況

－ 2021年1月25日付プレスリリース 補足説明資料 －

投資法人みらい

2021年1月25日



「みらいリバイバルプラン」の概要

1口当たり分配金/投資主価値の回復・成長に向けて「リバイバルプラン」に注力

① ホテルWBF淀屋橋南 オフィスコンバージョン（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

② ミ・ナラ 再リニューアル計画





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、新たな外部パートナーとの連携を含めた「**抜本的な再生プラン**」を検討

③ 入替を含めたポートフォリオ再構築

総合型リートとしての強みを活かし、ポストコロナに適応したポートフォリオの再構築を図るべく、より**ディフェンシブ性の高いアセットタイプ**の組み合わせを意識しながら**物件入替を中心**により強固なポートフォリオを目指す。

ポートフォリオ再構築の取組方針

ポストコロナに適応したディフェンシブ性の高いポートフォリオ構築を目指す

アセットタイプ	投資比率 (注1)	取組方針	長期的な 投資比率 (注2) (再構築後)
 オフィス	57.1%	<ul style="list-style-type: none"> 賃料ギャップやオペレーションコストの見直しによりバリューアップ余地がある案件、働き方の変化に対応した物件を検討 収益性の絶対値が低い物件については、入替時の売却候補として検討 	50~60%
 商業施設	16.3%	<ul style="list-style-type: none"> コロナの影響を受けにくいサービス系テナント（クリニック、塾等）の比率が高い物件や、サービス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「ユーティリティアセット」を検討中 飲食が最適利用の都市型商業（繁華街立地）は慎重判断 コロナ禍でも底堅い生活密着型物件は積極検討 	25%程度
 ニュータイプ/ その他	9.3%	<ul style="list-style-type: none"> キャッシュ・フローの安定した不動産（底地含む）に着目（生活密着型/インダストリアル） CREアドバイザリー会社（注3）との協業を通じた事業会社へのCRE提案によるインダストリアル物件を積極検討（三井物産の知見も活用） 三井物産グループのネットワークを活かしたニュータイプ案件の検討は継続中 	20%以下
 ホテル	17.4%	<ul style="list-style-type: none"> 当面は新規取得を停止、売却による投資比率低下を目指す 	15%以下

注1： 2020年12月14日時点のポートフォリオに2021年3月1日取得予定の小田原機材管理センター（底地）を加えて算出しており、BizMiiX淀屋橋（旧ホテルWBF淀屋橋南）はコンバージョンに係る追加投資を取得価格に加算した上でオフィスに分類しています。

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。

注3： CREアドバイザリー会社とは、企業が保有する不動産（CRE戦略）に対して遊休地の有効活用やセール&リースバックによる流動化等の助言・提案を行う会社をいいます。以下同じです。

物件入替プロジェクトの進捗（2021年1月時点）

- ポートフォリオの「ディフェンシブ性及び収益性」が向上する物件入替プロジェクト（第三弾）
- 新型コロナウイルスへの柔軟な対応力を有する「ユーティリティアセット（複合用途物件）」
- 本源的な不動産価値の高い大阪都心の立地＋安定性の高いサービス系を中心としたテナント構成

	取得		譲渡
物件名	 TCAビル	 小田原機材管理センター （底地）	 コンフォートホテル新山口
アセットタイプ	オフィス （ユーティリティアセット）	インダストリアル （ニュータイプ）	ホテル（コア）
所在地	大阪府大阪市	神奈川県小田原市	山口県山口市
取得/譲渡予定日	2021年1月28日	2021年3月1日	2020年11月30日
取得/譲渡予定価格	2,120百万円	2,300百万円	920百万円
鑑定評価額（注1）	2,260百万円	2,550百万円	942百万円
含み益（注2）	+140百万円	+250百万円	+69百万円
償却後NOI利回り（注3）	3.8%	4.9%	3.9%（注4）



注1： 2020年10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。
 注2： コンフォートホテル新山口は鑑定評価額と2020年10月末時点の帳簿価額の差、TCAビル及び小田原機材管理センター（底地）は鑑定評価額と取得予定価格の差を記載しています。
 注3： コンフォートホテル新山口は2020年10月期実績に基づく帳簿価額ベース、TCAビル及び小田原機材管理センター（底地）は鑑定NOIに基づく取得予定価格ベース。
 注4： 今後予定されている設備更新・修繕工事を織り込むと本投資法人のポートフォリオ平均を下回る水準となる見込みです。

新規取得資産（2021年1月取得予定）

TCAビル

ユーティリティアセット

コアアセット

オフィス



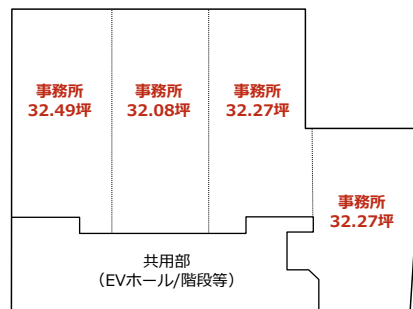
取得予定価格

2,120百万円

鑑定評価額

2,260百万円

（2
～
8
階）
基準階平面図



所在地（住居表示）	大阪府大阪市浪速区元町二丁目3番19号
構造	SRC造 地下1階付8階建
建築時期	1994年2月
延床面積	4,756.97㎡
賃貸可能面積	3,212.81㎡
稼働率（テナント数）	100.0%（8）
年間賃料	105百万円

- JR難波駅から徒歩6分、大阪メトロ各線なんば駅から徒歩7分に位置し、交通利便性が高い立地
- 貸室形状は整形、執務室内は無柱空間であるため、スペースの利用効率性やレイアウトの自由度が良好であり、フロアの分割利用も可能であることからテナントニーズに合わせたリーシングが可能
- 新型コロナやそれに伴う企業業績悪化の影響を受けにくい薬局やクリニック等のヘルスケア関連・学習塾を中心としたテナント構成
- マーケットと比較して低廉な賃料水準（アップサイド期待）

現状（DCF法の初年度）

マーケット水準（直接還元法）

鑑定NOI利回り	4.3%	5.1%
償却後NOI利回り	3.8%	4.6%

フロア別テナント構成

8階	学習塾
7階	クリニック/保育園
6階	通信制学校
5階	クリニック/事務所
4階	クリニック
3階	クリニック
2階	クリニック
1階	コンビニ/ドラッグストア
B1階	（駐車場）

 ：サービス系テナント



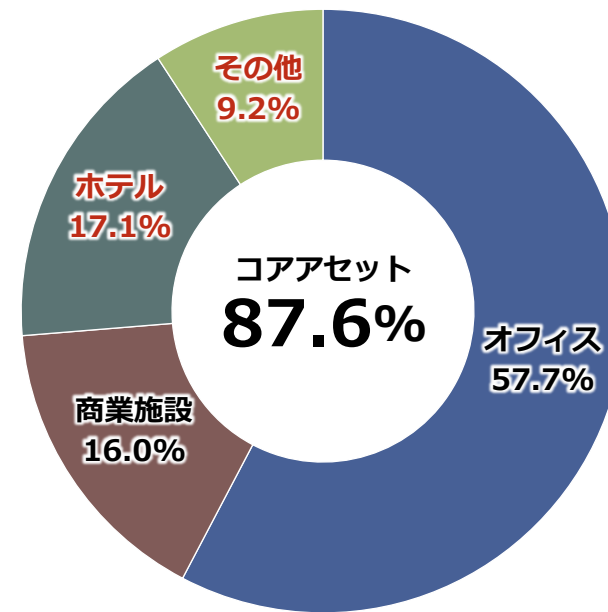
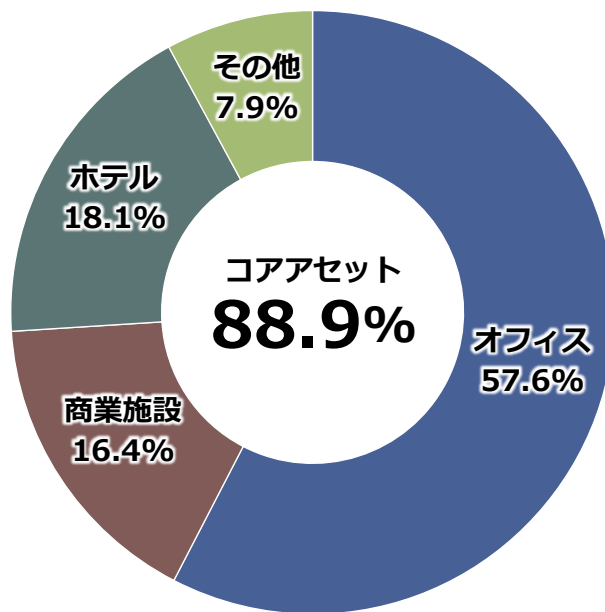
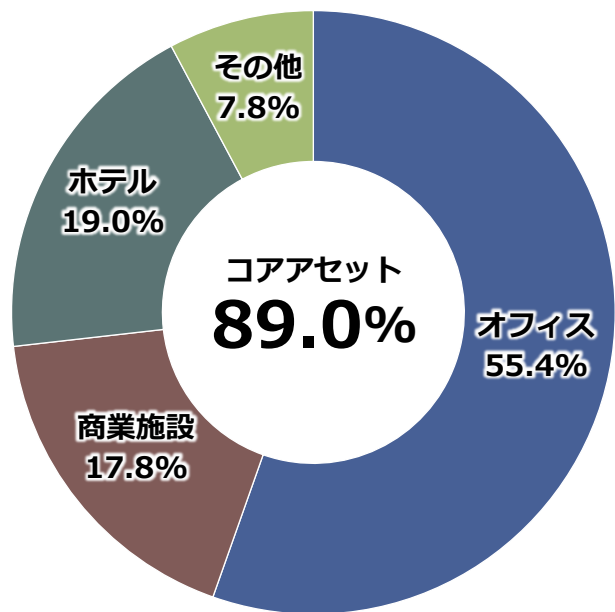
物件入替の効果

今後もディフェンシブ性の向上に繋がる複数案件の入替を検討中

みらいリバイバルプラン公表前
(2020年4月期末時点)

2020年10月期末時点 (注1)

入替後 (2021年1月公表時点) (注1)



資産規模	1,534億円
償却後利回り (注2)	4.1%
1口当たりNAV	49,490円

資産規模	1,512億円
償却後利回り (注2)	4.0%
1口当たりNAV	49,400円

資産規模	1,547億円
償却後利回り (注2)	4.0%
1口当たりNAV	49,590円

注1: BizMix淀屋橋 (旧ホテルWBF淀屋橋南) はコンバージョンに係る追加投資を取得価格に加算した上でオフィスに分類しています。

注2: 2020年10月末を基準日とする鑑定評価書に記載された鑑定NOI (DCF法における初年度 (初年度に特殊要因がある場合等には2年目又は3年目) のNOI) から減価償却費を差し引いた数値の合計額を取得 (予定) 価格合計で除して算出した数値を四捨五入して記載しています。

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）