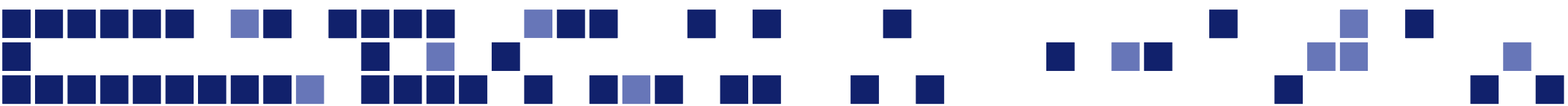


みらいリバイバルプランの進捗状況

－ 2021年3月16日付プレスリリース 補足説明資料 －

投資法人みらい

2021年3月16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

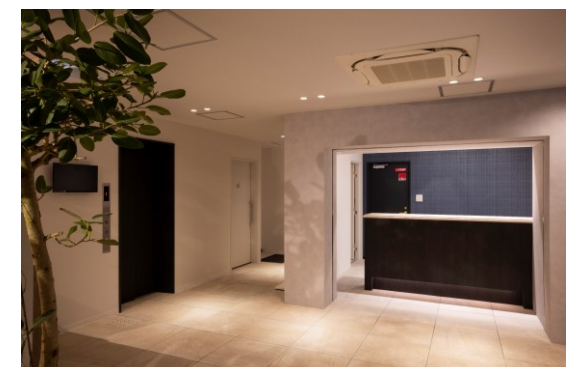
③ 入替を含めたポートフォリオ再構築

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。

BizMiiX淀屋橋 プロジェクト概要

| | |
|------------|----------------------------|
| 所在地 (住居表示) | 大阪府大阪市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) |
| 延床面積 | 1,821.56㎡ |
| 賃貸可能面積 | 1,005.20㎡ (304坪) |
| 想定稼働率 | 90% (2021年12月時点) |
| 想定賃料単価 | 54,200円/坪 |

| | 取得価格 | NOI (注) | NOI利回り (取得価格ベース) |
|-----------------|-----------------|---------------|---------------------|
| ホテル | 1,750百万円 | 81百万円 | 4.7% |
| コンバージョン後 | 2,041百万円 | 109百万円 | 5.4% |
| 差 | +291百万円 | +28百万円 | +0.7% |



リーシング状況

緊急事態宣言下でオフィスリーシングが全般的にスローダウンするも、
VR・動画を活用したリーシング施策が奏功、契約及び商談は当初計画通り進捗

 : 契約締結
 : 有望商談
 : 内覧・提案中

直近のリーシング状況
(2021年3月12日時点)

※括弧内は2020年11月末時点

契約締結 : **5件 (2件)**
有望商談 : **5件 (4件)**
その他検討先: **30件 (34件)**

| スタッキングプラン | | | | | | | | | 合計 |
|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| 9階 | 24㎡ | 24㎡ | 12㎡ | 24㎡ | 32㎡ | | 16㎡ | | 133㎡ |
| 8階 | 24㎡ | 24㎡ | 12㎡ | 24㎡ | 32㎡ | | 16㎡ | | 133㎡ |
| 7階 | 24㎡ | 24㎡ | 12㎡ | 24㎡ | 32㎡ | | 16㎡ | | 133㎡ |
| 6階 | 12㎡ | 12㎡ | 24㎡ | 12㎡ | 24㎡ | 16㎡ | 16㎡ | 16㎡ | 133㎡ |
| 5階 | 12㎡ | 12㎡ | 24㎡ | 12㎡ | 24㎡ | 16㎡ | 16㎡ | 16㎡ | 133㎡ |
| 4階 | 12㎡ | 12㎡ | 24㎡ | 12㎡ | 24㎡ | 16㎡ | 16㎡ | 16㎡ | 133㎡ |
| 3階 | 12㎡ | 12㎡ | 24㎡ | 12㎡ | 24㎡ | 16㎡ | 16㎡ | 16㎡ | 133㎡ |
| 2階 | 会議室 | | 12㎡ | 24㎡ | 16㎡ | 20㎡ | 会議室 | | 73㎡ |

入居事例 (金融機関)

大阪シティ信用金庫様 (201号室)

- ニューノーマル時代に即したコワーキングスペース付き相談窓口を開設
- BizMiiX内でのビジネスマッチングや相談会の実施等、大阪市内の新しいビジネス創出拠点として取組みを強化



ミ・ナアラ テナントミックスの見直し（継続中）

新規出店の全国的な停止等、商業施設マーケットが停滞したコロナ禍でも春のリニューアル/開業3周年に向けて当初計画通り大規模テナント入替が進捗

1F：食品・フードコートフロア

- 再リニューアルの目玉として集客性の高い**スーパー「ロピア」**を誘致。食肉部門に強みを有する同社の出店による既存顧客層の拡大に期待。首都圏を拠点としているロピアにとっても関西エリアに進出する足掛かりとなるコア店舗の1つとしての位置付け。
- スーパー変更による集客増に合わせて将来的な飲食店舗区画の拡充を検討。ポストコロナにおける飲食店舗の在り方を慎重に検討しながら、主要動線である大宮通り側の入口近辺を候補先として**第2フードコートの新設**を計画中。

食生活 ♥♥ ロピア

- 1971年に神奈川県で創業、首都圏を中心に2021年2月時点で57店舗を展開しており、2020年9月に関西初出店。
- 店名は「ロープライスのユートピア」に由来し、注力する精肉・生鮮部門を中心に高品質・低価格な商品提供が話題を集めている。
- 2015年から2018年まで連続で生鮮部門の対前年比売上高伸び率が全国No.1を達成、2021年2月期の年商は2,068億円。2031年までにグループ売上1兆円を目標として業容拡大中。



2F：ファッション・雑貨フロア

- 家具販売、小規模店舗エリアへの**ホームセンター・雑貨店**の誘致計画が進捗中。
- コロナ禍でも底堅い需要が期待できる**生活密着型テナント**の比率を高めることで運用の「ディフェンシブ性」が向上、入替を行うスーパーとの相乗効果にも期待。

ホームセンター (検討中)







 : 出店（検討）区画（注）

注：2021年3月16日時点で検討中の区画が含まれており、今後のテナントとの協議により変更となる可能性があります。なお、当該区画への出店を保証するものではありません。

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 | リバイバル前の投資比率 (注1) | 取組方針 | 長期的な投資比率(注2) (再構築後) |
|--|---------------------|--|------------------------|
|  オフィス | 55.4% | <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 | 17.8% | <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 | 7.8% | <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 | 19.0% | <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4月末日時点（取得価格ベース）。

注2： 2020年12月15日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3月末時点)

| | 取得 (予定) 物件 | | | | | 譲渡 (予定) 物件 | | |
|---|---|---|--|---|---|---|---|---|
| 物件名 |  |  |  |  | |  |  |  |
| | TCAビル | 小田原機材管理センター (底地) | カインズモール彦根 (底地) | マックスバリュ高取店 (底地) | | コンフォートホテル新山口 | ヒルコート東新宿 | 日宝本町ビル |
| 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) | 商業施設 (生活密着型) | 商業施設 (生活密着型) | | ホテル | オフィス | オフィス |
| 所在地 | 大阪府大阪市 | 神奈川県小田原市 | 滋賀県彦根市 | 広島県広島市 | | 山口県山口市 | 東京都新宿区 | 大阪府大阪市 |
| 取得/譲渡 (予定) 日 | 2021年1月28日 | 2021年3月1日 | 2021年3月31日 | 2021年3月31日 | | 2020年11月30日 | 2021年3月26日 | 2021年3月26日 |
| 取得/譲渡 (予定) 価格 | 2,120百万円 | 2,300百万円 | 3,598百万円 | 950百万円 | | 920百万円 | 4,380百万円 | 1,700百万円 |
| 鑑定評価額 (注1) | 2,260百万円 | 2,550百万円 | 4,260百万円 | 1,040百万円 | | 942百万円 | 4,040百万円 | 1,620百万円 |
| 含み益 (注2) | +140百万円 | +250百万円 | +662百万円 | +90百万円 | | +69百万円 | +15百万円 | +43百万円 |
| NOI利回り (注3) | 4.3% | 4.9% | 5.1% | 4.6% | | 5.6% | 3.4% | 5.0% |
| 償却後NOI利回り (注3) | 3.8% | 4.9% | 5.1% | 4.6% | | 3.9% | 3.0% | 4.2% |
| <p>取得 (予定) 価格合計 8,968百万円</p> <p>含み益合計 1,142百万円</p> <p>平均償却後NOI利回り 4.7%</p> | | | | | <p>譲渡 (予定) 価格合計 7,000百万円</p> <p>含み益合計 128百万円</p> <p>平均償却後NOI利回り 3.4%</p> | | | |

注1: カインズモール彦根 (底地) は2021年2月28日、マックスバリュ高取店 (底地) は2021年2月1日、それ以外の物件は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: 取得 (予定) 物件は鑑定評価額と取得予定価格の差、譲渡 (予定) 物件は鑑定評価額と2020年10月末時点の帳簿価額の差を記載しています。
 注3: 取得 (予定) 物件は鑑定NOIに基づく取得予定価格ベース、譲渡 (予定) 物件は2020年10月期実績に基づく帳簿価額ベースの数値を記載しています。

新規取得資産（2021年1月取得）

TCAビル

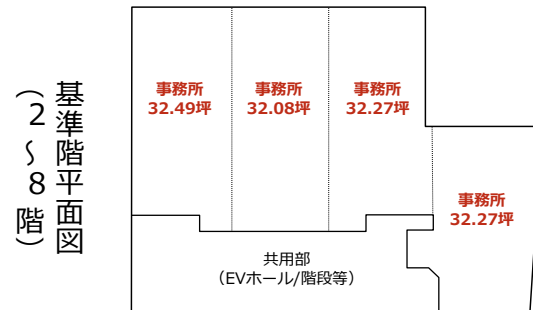
ユーティリティアセット

コアアセット

オフィス



| 取得価格 | 鑑定評価額 |
|----------|----------|
| 2,120百万円 | 2,260百万円 |



| | |
|------------|---------------------|
| 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（2021年1月末時点） |

- 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
- 定期借家契約満了テナントとの再契約においてマーケット水準まで大幅に賃料を引き上げる見込みであり、取得時点の計画通り賃料ギャップの解消に向けた動きが継続

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



新規取得資産（2021年3月取得）

小田原機材管理センター（底地）

ニュータイプアセット
インダストリアル



| | | | |
|-------|----------|-----------|------|
| 取得価格 | 2,300百万円 | 鑑定NOI利回り | 4.9% |
| 鑑定評価額 | 2,550百万円 | 償却後NOI利回り | 4.9% |



| | |
|------------|--|
| 所在地（地番） | 神奈川県小田原市国府津字境久2842番2（他1筆） |
| 敷地面積 | 16,529.10㎡ |
| 稼働率（テナント数） | 100.0%（1） |
| テナント | 朝日機材株式会社 |
| 賃貸借契約の概要 | 事業用定期借地権設定契約 （2021年1月～2040年12月/10年間は解約不可） |

- 国府津ICから約1.2km、小田原東ICから約3.5kmに位置し、接道する道路の幅員が12mあることから物流施設及び工場等に適した立地
- 大手総合商社系の建設資機材商社である朝日機材の拠点移転・新設事業であり、長期安定的な利用が期待される
- テナントのCRE戦略と本投資法人の長期安定的なディフェンシブ性の高い物件を狙う投資戦略がマッチした取得
- 今後協業を進めるCREアドバイザリー会社との協業第一弾



注： 本日現在、建設工事は着工しておらず、建物内部の写真は朝日機材株式会社の既存センターの写真に掲載しています。

新規取得資産（2021年3月取得予定）

カインズモール彦根（底地）

生活密着型

コアアセット

商業施設



取得予定価格

3,598百万円

鑑定NOI利回り

5.1%

鑑定評価額

4,260百万円

償却後NOI利回り

5.1%

| | |
|------------|---|
| 所在地（住居表示） | 滋賀県彦根市馬場二丁目1番1号 |
| 敷地面積 | 85,830.98㎡ |
| 稼働率（テナント数） | 100.0% (1) |
| テナント | 株式会社カインズ |
| 賃貸借契約の概要 | 事業用定期借地権設定契約 (2019年10月～2035年7月/原則中途解約不可) |

- 彦根ICから約3.9kmに位置し、琵琶湖沿いの県道2号線に面した視認性の高い立地
- 彦根市は人口増加傾向にあり、ファミリー世帯及び近隣の大学に通う20代の居住割合が高い
- 2019年ホームセンター業界トップのカインズと中途解約不可の長期契約を締結、カインズはPB商品の強化、IT活用によって他社との差別化とアフターコロナ戦略を推進中
- ホームセンターとスーパーを主体とした生活密着型の商業施設であり、規模やテナント構成の面で競合施設と棲み分けされている
- 大型駐車場にスターバックス等の特色ある独立店舗を配置、知名度の高いワークマンプラスも出店予定



新規取得資産（2021年3月取得予定）

マックスバリュ高取店（底地）

生活密着型

コアアセット

商業施設



取得予定価格

950百万円

鑑定NOI利回り

4.6%

鑑定評価額

1,040百万円

償却後NOI利回り

4.6%

| | |
|------------|---|
| 所在地（住居表示） | 広島県広島市安佐南区高取北三丁目16番18号 |
| 敷地面積 | 5,749.17㎡ |
| 稼働率（テナント数） | 100.0% (1) |
| テナント | マックスバリュ西日本株式会社 |
| 賃貸借契約の概要 | 事業用定期借地権設定契約 (2014年9月～2034年9月/10年間は解約不可) |

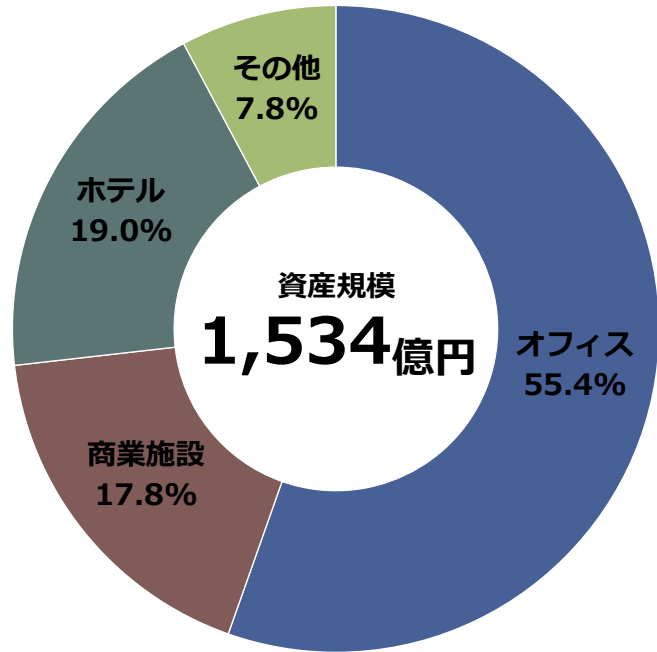
- アストラムライン「高取」駅から徒歩2分、交通量が多い県道38号線沿いに立地しており、3か所の出入口と79台の駐車場により競合と比較して自動車アクセスにも強みを有する
- 安佐南区は人口増加傾向にあり、広島市郊外のベッドタウンとして子持ち世帯の比率が高い
- マックスバリュ西日本と長期契約を締結、住宅地が広がる近隣商圈を確保する重要拠点として継続利用が期待される
- 立地特性から北側商圈を取り込み易い環境にあるほか、マックスバリュ独自の出店戦略により近隣のディスカウント系ストアやGMS系ストアとは明確に棲み分けされている



物件入替の効果

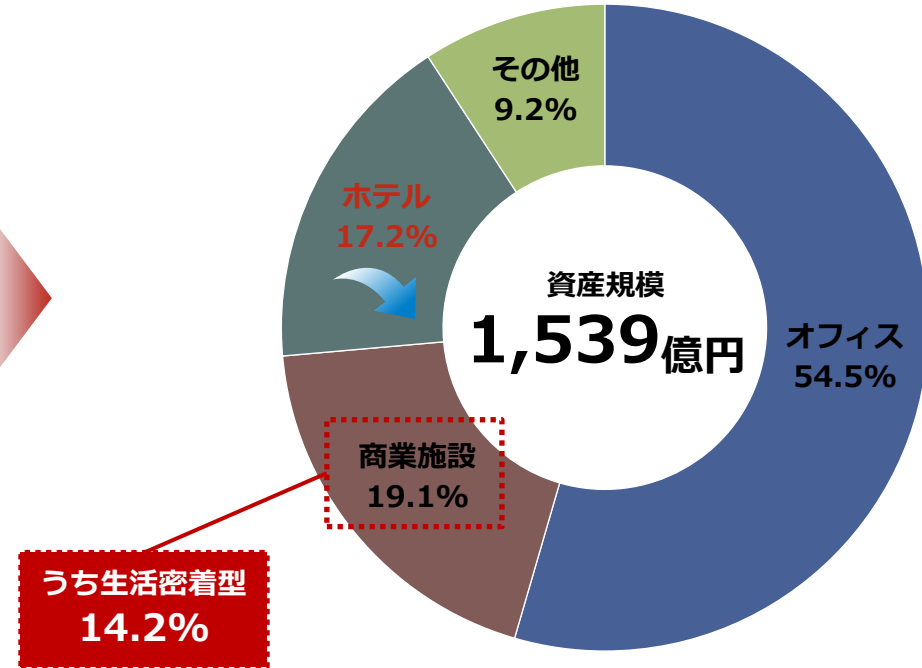
「ディフェンシブ性及び収益性」並びにNAVが維持・向上する物件入替を実現

「みらいリバイバルプラン」公表前
(2020年4月期末時点)



| 償却後利回り (注2) | 1口当たりNAV |
|-------------|----------|
| 4.1% | 49,490円 |

公表済の物件入替プロジェクト実施後
(2021年3月末時点) (注1)



| 償却後利回り (注3) | 1口当たりNAV |
|-------------|----------|
| 4.1% | 50,010円 |

注1: 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: 2020年4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。

注3: カインズモール彦根 (底地) は2021年2月28日、マックスバリュ高取店 (底地) は2021年2月1日、それ以外の物件は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。

新型コロナウイルス感染症による運用状況への影響

1月の緊急事態宣言の影響を受け、譲渡益を活用した減免対応を先行して実施、将来リスクの低減とポートフォリオの長期的な安定性強化を図る

| | 運用状況への影響 | | | |
|--------------|---|--|------------------|--------|
| | 第10期予想(2021年4月期) | 第11期予想(2021年10月期) | | |
| オフィス | <ul style="list-style-type: none"> ■ 新型コロナによる影響が顕著なテナントの退去時期延長 ■ 退去時期延長によるリーシングコスト削減 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 新型コロナによる影響が顕著なテナントの一部退去/フリーレント延長等 ■ リーシングコストを追加計上 | | |
| 商業施設 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 緊急事態宣言で延期・解約が発生したイベント系物件における減免対応 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 減免対応の一部を上乗せ賃料として回収 ■ 保守的な運営見通しに基づく一定の減収リスクを計上 ■ テナントの資金繰り及び財務安定性に応じて長期目線で柔軟な対応を検討（支払い猶予等） | | |
| ホテル | <ul style="list-style-type: none"> ■ 緊急事態宣言で稼働状況が悪化した一部オペレーターにおける減免対応 ■ 変動賃料は発生せず（～2021年10月まで） | <ul style="list-style-type: none"> ■ 減免対応の一部を上乗せ賃料として回収 ■ 保守的な運営見通しに基づく一定の減収リスクを計上 ■ テナントの資金繰り及び財務安定性に応じて長期目線で柔軟な対応を検討（支払い猶予等） | | |
| 運用状況への影響 (注) | (前回予想) ▲54百万円 | ▲292百万円 | (前回予想) ▲49百万円 | ▲97百万円 |
| ※うち減免等の減収リスク | ▲46百万円 | ▲278百万円 | ▲2百万円 | ▲8百万円 |

注： 賃料減免等の減収リスク以外に、新型コロナに起因する賃貸借契約の解約やリーシングコストの発生が含まれています。なお、本予想は一定条件の下に算出した2021年3月16日時点のものであり、新型コロナの収束状況等により変動する可能性があります。

1口当たり予想分配金

第10期：コロナ減免対応を実施も譲渡益により分配予想を5%上方修正、安定的な運営を目指す

第11期：物件入替により収益性向上を図りつつ、新型コロナ長期化リスクを保守的に見込む

第10期
(予想)

1,160円

1,220円

(前回予想比+5.2%)

- 3物件の譲渡益351百万円を計上
- ホテル、商業施設の一部について減免対応を実施
- 新型コロナ減収リスク278百万円を計上
(前回46百万円)

第11期
(予想)

1,260円

1,260円

(前回予想比±0.0%)

- 物件入替によりポートフォリオの収益性が向上
- オフィスの解約、リーシング見通しを保守的に変更
- 新型コロナ減収リスク8百万円を計上
(前回2百万円)

業績予想（第10期/第11期）※2021年3月16日修正版

| | | 第10期（21/4）予想 | | 差異 | 第11期（21/10）予想 | | 差異 |
|----------------------|----------|--------------|--------------|-----------|---------------|--------------|----------|
| | | （修正前） | （修正後） | | （修正前） | （修正後） | |
| 営業収益 | 百万円 | 4,819 | 4,957 | 137 | 5,109 | 5,154 | 45 |
| 賃料事業収入 | 百万円 | 4,057 | 3,850 | ▲207 | 4,287 | 4,344 | 57 |
| その他収入 | 百万円 | 754 | 755 | 0 | 821 | 809 | ▲11 |
| 不動産売却益 | 百万円 | 7 | 351 | 344 | - | - | - |
| 賃貸事業費用 | 百万円 | 1,538 | 1,549 | 10 | 1,613 | 1,654 | 40 |
| NOI | 百万円 | 3,273 | 3,056 | ▲217 | 3,495 | 3,500 | 5 |
| 減価償却費 | 百万円 | 603 | 605 | 1 | 618 | 606 | ▲12 |
| 一般管理費 | 百万円 | 501 | 524 | 23 | 525 | 535 | 10 |
| 営業外費用 | 百万円 | 247 | 250 | 2 | 256 | 263 | 6 |
| 当期純利益 | 百万円 | 1,927 | 2,027 | 99 | 2,094 | 2,094 | 0 |
| 1口当たり分配金（DPU） | 円 | 1,160 | 1,220 | 60 | 1,260 | 1,260 | - |
| 資本的支出 | 百万円 | 629 | 604 | ▲24 | 654 | 643 | ▲10 |
| NCF | 百万円 | 2,644 | 2,452 | ▲192 | 2,841 | 2,856 | 15 |
| 期末物件数 | | 33 | 34 | 1 | 33 | 34 | 1 |
| 有利子負債総額 | 百万円 | 77,100 | 78,700 | 1,600 | 77,100 | 78,700 | 1,600 |
| LTV | % | 48.4 | 48.9 | 0.5 | 48.4 | 48.9 | 0.5 |
| 発行済投資口数 | 口 | 1,662,240 | 1,662,240 | - | 1,662,240 | 1,662,240 | - |

注：本予想は一定条件の下に算出した2021年3月16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。

ポートフォリオ一覧：2021年3月末時点

| 分類 | アセットタイプ | 物件名 | 所在地 | 取得時期 | 取得価格 (百万円) | 投資比率 | 鑑定NOI 利回り ^(注1) | 償却後 利回り ^(注2) | |
|----------------------------|----------|-------------------------|------------------------|----------|----------------|---------------|------------------------------|----------------------------|-------------|
| コア | オフィス | 大規模 | 品川シーサイドパークタワー | 東京都品川区 | 2016年12月 | 20,288 | 13.2% | 4.7% | 3.8% |
| | | | 川崎テックセンター | 神奈川県川崎市 | 2016年12月 | 23,182 | 15.1% | 5.1% | 4.2% |
| | | | 新宿イーストサイドスクエア | 東京都新宿区 | 2016年12月 | 10,000 | 6.5% | 4.0% | 3.2% |
| | | | 東京フロントテラス | 東京都品川区 | 2017年10月 | 10,592 | 6.9% | 4.1% | 3.7% |
| | | 中規模 | MIテラス名古屋伏見 | 愛知県名古屋市 | 2018年6月 | 8,886 | 5.8% | 5.0% | 4.4% |
| | | | オリコ博多駅南ビル | 福岡県福岡市 | 2018年8月 | 1,680 | 1.1% | 4.7% | 4.1% |
| | | | マイスクエアビル | 東京都港区 | 2019年12月 | 2,800 | 1.8% | 4.0% | 3.7% |
| | | | 広島鯉城通りビル | 広島県広島市 | 2020年3月 | 2,250 | 1.5% | 5.3% | 4.7% |
| | | | BizMiiX淀屋橋 | 大阪府大阪市 | 2018年11月 | 2,041 | 1.3% | 5.3% | 4.7% |
| | | | TCAビル | 大阪府大阪市 | 2021年1月 | 2,120 | 1.4% | 4.3% | 3.8% |
| | 小計 | | | | | 83,840 | 54.5% | 4.7% | 3.9% |
| | 商業施設 | 都市型 | 渋谷ワールドイーストビル | 東京都渋谷区 | 2016年12月 | 3,200 | 2.1% | 5.6% | 5.2% |
| | | | THINGS青山 | 東京都港区 | 2020年1月 | 2,912 | 1.9% | 3.7% | 3.6% |
| | | | MIキューブ仙台クリスマスロード | 宮城県仙台市 | 2020年3月 | 1,330 | 0.9% | 5.0% | 4.8% |
| | | 地域密着型 | イオン葛西店 | 東京都江戸川区 | 2016年12月 | 9,420 | 6.1% | 5.5% | 5.0% |
| | | | MEGAドン・キホーテ和泉中央店 | 大阪府和泉市 | 2016年12月 | 3,000 | 1.9% | 4.5% | 3.8% |
| | | | カインズモール彦根 (底地) | 滋賀県彦根市 | 2021年3月 | 3,598 | 2.3% | 5.1% | 5.1% |
| | | | マックスバリュ高取店 (底地) | 広島県広島市 | 2021年3月 | 950 | 0.6% | 4.6% | 4.6% |
| | 小計 | | | | | 24,410 | 15.9% | 5.1% | 4.7% |
| | ホテル | バジェット型 | ホテルサンルート新潟 | 新潟県新潟市 | 2016年12月 | 2,108 | 1.4% | 6.2% | 4.0% |
| | | | ダイワロイネットホテル秋田 | 秋田県秋田市 | 2016年12月 | 2,042 | 1.3% | 5.8% | 4.0% |
| | | | スーパーホテル仙台・広瀬通り | 宮城県仙台市 | 2016年12月 | 1,280 | 0.8% | 5.9% | 4.8% |
| | | | スーパーホテル大阪・天王寺 | 大阪府大阪市 | 2016年12月 | 1,260 | 0.8% | 5.4% | 4.8% |
| | | | スーパーホテルさいたま・大宮 | 埼玉県さいたま市 | 2016年12月 | 1,123 | 0.7% | 5.4% | 4.1% |
| | | | スーパーホテル京都・烏丸五条 | 京都府京都市 | 2016年12月 | 1,030 | 0.7% | 5.4% | 4.7% |
| | | | 伊勢シティホテルアネックス | 三重県伊勢市 | 2018年3月 | 1,800 | 1.2% | 5.5% | 4.5% |
| | | | コンフォートホテル北上 | 岩手県北上市 | 2018年3月 | 820 | 0.5% | 5.3% | 3.0% |
| コンフォートホテル長野 | | | 長野県長野市 | 2018年3月 | 580 | 0.4% | 5.8% | 4.2% | |
| 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 | | | 東京都台東区 | 2018年5月 | 3,720 | 2.4% | 4.3% | 3.7% | |
| スマイルホテル那覇シティリゾート | | | 沖縄県那覇市 | 2018年11月 | 4,000 | 2.6% | 4.2% | 3.7% | |
| スマイルホテル博多駅前 | | | 福岡県福岡市 | 2018年11月 | 3,800 | 2.5% | 3.0% | 2.5% | |
| スマイルホテル名古屋栄 | | | 愛知県名古屋市 | 2018年11月 | 2,950 | 1.9% | 3.4% | 2.9% | |
| 小計 | | | | | | 26,513 | 17.2% | 4.6% | 3.7% |
| グロース | 商業施設 | 地域密着型 | ミ・ナラ | 奈良県奈良市 | 2017年10月 | 4,944 | 3.2% | 6.3% | 3.9% |
| | インダストリアル | 六甲アイランドDC | 兵庫県神戸市 | 2018年11月 | 7,996 | 5.2% | 5.5% | 4.2% | |
| | | 小田原機材管理センター (底地) | 神奈川県小田原市 | 2021年3月 | 2,300 | 1.5% | 4.9% | 4.9% | |
| | 教育施設 | 東京衛生学園専門学校 | 東京都大田区 | 2020年1月 | 3,900 | 2.5% | 5.8% | 5.3% | |
| ポートフォリオ合計 | | | | | 153,904 | 100.0% | 4.8% | 4.1% | |

注1：「鑑定NOI」を取得価格で除して算出した数値を、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定NOIは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です。但し、本投資法人が準共有持分を取得及び譲渡する信託受益権に係る信託不動産については、当該信託不動産に係る「鑑定NOI」に準共有持分割合を乗じて得た金額を用い算出しています。以下同じです。

注2：「鑑定NOI」から減価償却費を差し引いた数値を取得価格で除して算出した数値を、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、減価償却費については、定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもとに算出した試算値です。以下同じです。

ポートフォリオマップ：2021年3月末時点

運用資産

■ オフィス ■ 商業施設 ■ ホテル ■ その他

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

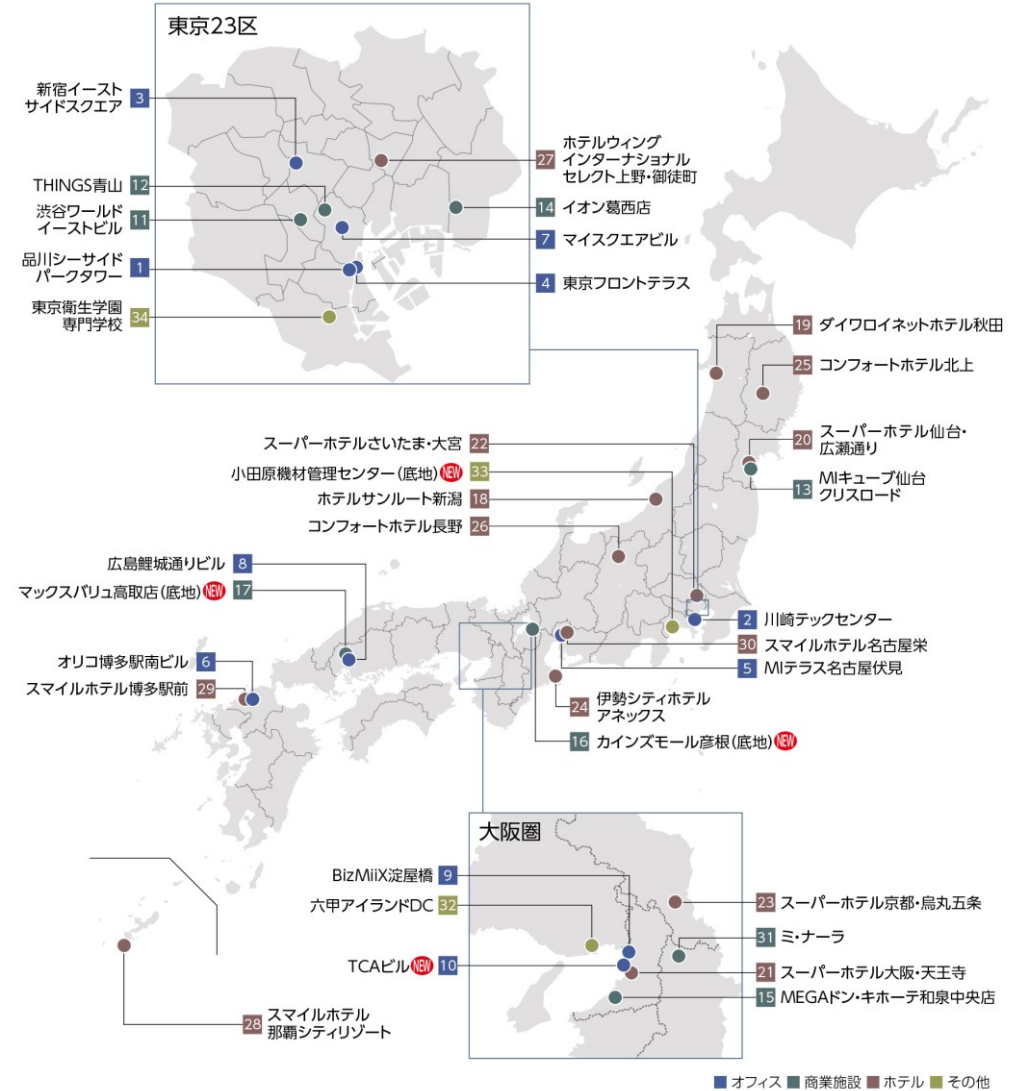
| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | | |
|--|--|--|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

取得(予定)物件



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）