MIRAI

投資法人みらい

資産運用会社：三井物産・イデラパートナーズ株式会社
証券コード：3476　https://3476.jp

堅守共攻

第12期　決算説明会資料

2021年11月1日～2022年4月30日

目次

Section1.　運用ハイライト　・・・・・　P2

Section2.　みらい中期経営計画2025「賢守共攻」　・・・・・　P20

Section3.　外部成長戦略/マーケット動向　・・・・・　P26

Section4.　ポートフォリオマネジメント　・・・・・　P30

Section5.　財務戦略/ESGの取組み　・・・・・　P37

Appendix.　基本情報/データ集　・・・・・　P43

Section1.
運用ハイライト

MIRAI Corporation

エグゼクティブ・サマリー

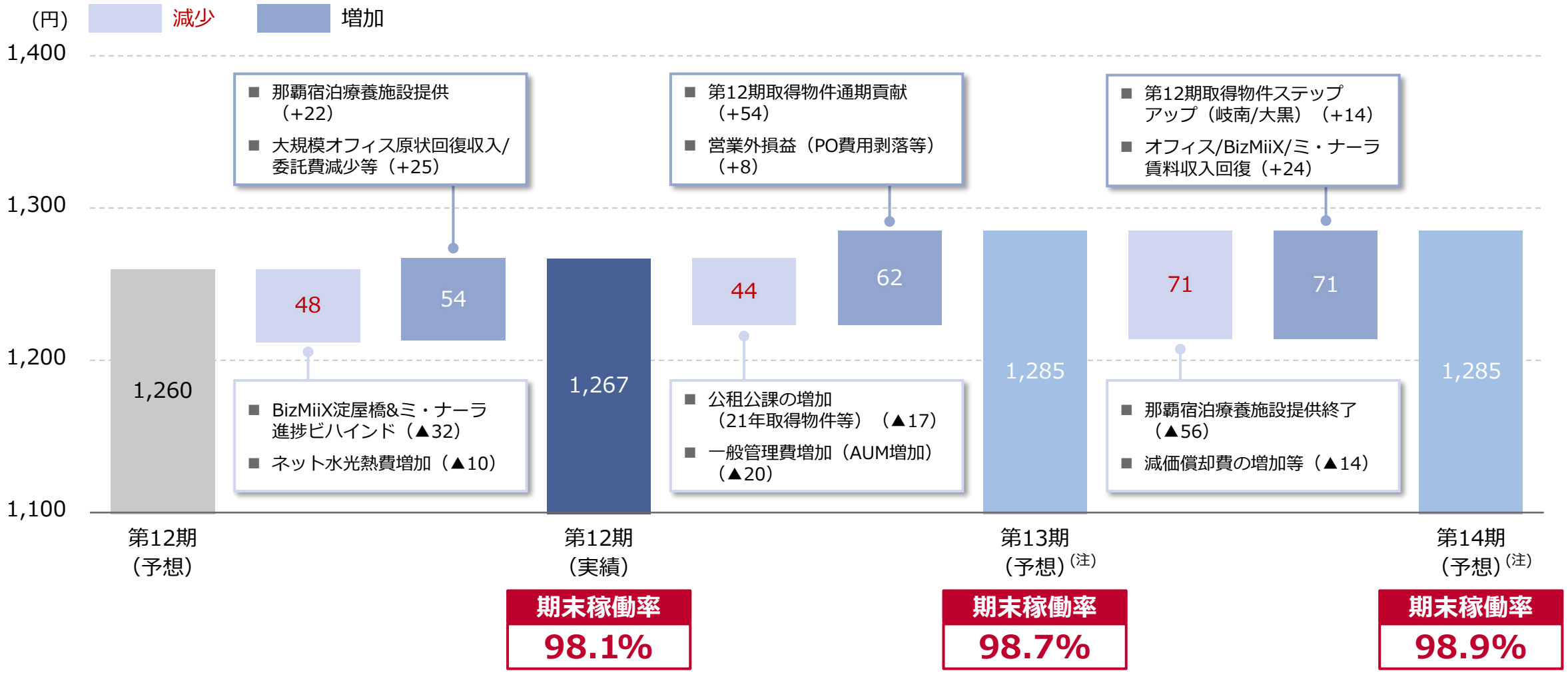
みらい中期経営計画2025「賢守共攻」を策定

		実績	今後の計画
1口当たり分配金（DPU）	第12期実績 **1,267円**	■ 期初予想比+7円（+0.6%） ■ POの希薄化をコントロールし想定通り着地	■ **「賢守」：DPU1,300円水準**（ホテル変動賃料なしの前提） ■ 「共攻」：2023年以降に新たな分配金目標設定を予定
外部成長	資産規模 **1,639億**	■ 「ディフェンシブ」4物件/106億円取得 ■ ポートフォリオコントロール：ホテル売却	■ **中計ターゲット2,000億円** ■ 「賢守」のディフェンシブ性/「共攻」の成長性を備えた物件取得を目指す
ポートフォリオマネジメント	期末稼働率 **98.1%**	■ 東京フロントテラス：粘り強く稼働率維持 ■ BizMiiX淀屋橋/ミ・ナーラ：着実な改善	■ 的確な打ち手により大規模オフィスは稼働率回復傾向 ■ 内部成長ドライバーとして**ホテル変動賃料回復に期待**
財務	JCR 発行体格付 **A+(安定的)**	■ 2年ぶりのPO/初のグリーンファイナンス実施 ■ 総資産LTV：48.8%（第12期末時点）	■ 金利上昇の影響は限定的（年内リファイナンス70億円のみ） ■ **インデックス組入れ効果により海外投資家層が着実に拡大**
ESG	環境認証取得率 **74.4%**	■ 初のGRESB　2スター/グリーンスター取得 ■ 継続的な社会貢献（コロナ療養施設提供等）	■ **GRESB評価向上（目標）、TCFD及びESGレポート**開示着手 ■ 再生エネルギー転換はコストバランスを見ながら継続検討

注：　資産規模以外の数値は2022年4月期末時点、資産規模のみコンフォートホテル長野譲渡後の2022年5月末時点。

1口当たり分配金（DPU）の推移

的確なポートフォリオマネジメントによりDPU1,285円を維持



注： 本予想は一定条件の下に算出した2022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。以下同じです。

みらい中期経営計画：概要

みらい中期経営計画2025

賢守 × 共攻

2022年	ポストコロナ	リオープン	2025年
市場環境	■ 新型コロナの収束見通し ■ ウクライナ情勢の動向 ■ インフレの影響	■ 国内の人流回復 （オフィスワーカー/商業店舗） ■ インバウンド需要の復活	定量目標達成 ① DPU ② NAV/U ③ AUM （格付AA） ↓ リスク プレミアム縮小
成長戦略	■ 不透明な市場環境の中 次の成長に備えて「賢く」守る （Smart Defense）	■ 規律ある成長に向けて投資家と 思いを「共有し」攻めに転じる （Offense with Aligned Interest）	
スポンサー	MITSUI & CO. ASSET MANAGEMENT HOLDINGS LTD. 引き続き投資法人みらい（注）の持続的成長 に向けてサポート体制をコミット IDÉRA CAPITAL MANAGEMENT		

注： 本資料において以下「みらい」又は「本投資法人」と言うことがあります。

みらい中期経営計画：定量目標

みらい中期経営計画2025

賢守 × 共攻

1口当たり分配金	1口当たりNAV	資産規模
賢守：1,300円水準	53,000円以上	2,000億円
1,285円 （2022年10月期予想）	50,670円 （2022年4月期末時点）	1,639億円 （2022年5月末時点）

2023年以降
「共攻」目標を策定予定

年平均成長率（CAGR）2%程度
投資家目線に沿った規律ある成長を目指す

厳選投資の姿勢は堅持
早期のAA格実現を目指す

注：　各定量目標は一定条件の下に算出した2022年6月15日時点の目標であり、将来の達成を保証するものではありません。以下同じです。

みらい中期経営計画：1口当たり分配金目標

将来の成長に備えて足許はDPU1,300円水準の維持を目指す「賢守」戦略継続

賢守 戦略

- オフィスを中心にJ-REITでもダウンサイドリスクが顕在化
- 適切なポートフォリオマネジメント（賢守）を実行
- ホテル変動賃料は発生しない前提

1,285円

2023年4月期
(第14期) 予想

（アップサイド）
ポートフォリオ入替
BizMiiX&ミ･ナーラ安定化

（ダウンサイド）
オフィス稼働の変動

1,300円 水準

賢守
……目標……

外部成長(プレミアム増資)
ポートフォリオ入替

オフィス巡航化

ホテル変動賃料回復
コロナ前対比（注）
70%：+64円
100%：+92円

共攻 戦略

- リオープンに伴うホテル変動賃料の回復
- 投資家目線に沿った物件取得（共攻）によりアップサイドを狙う

2023年以降
策定予定

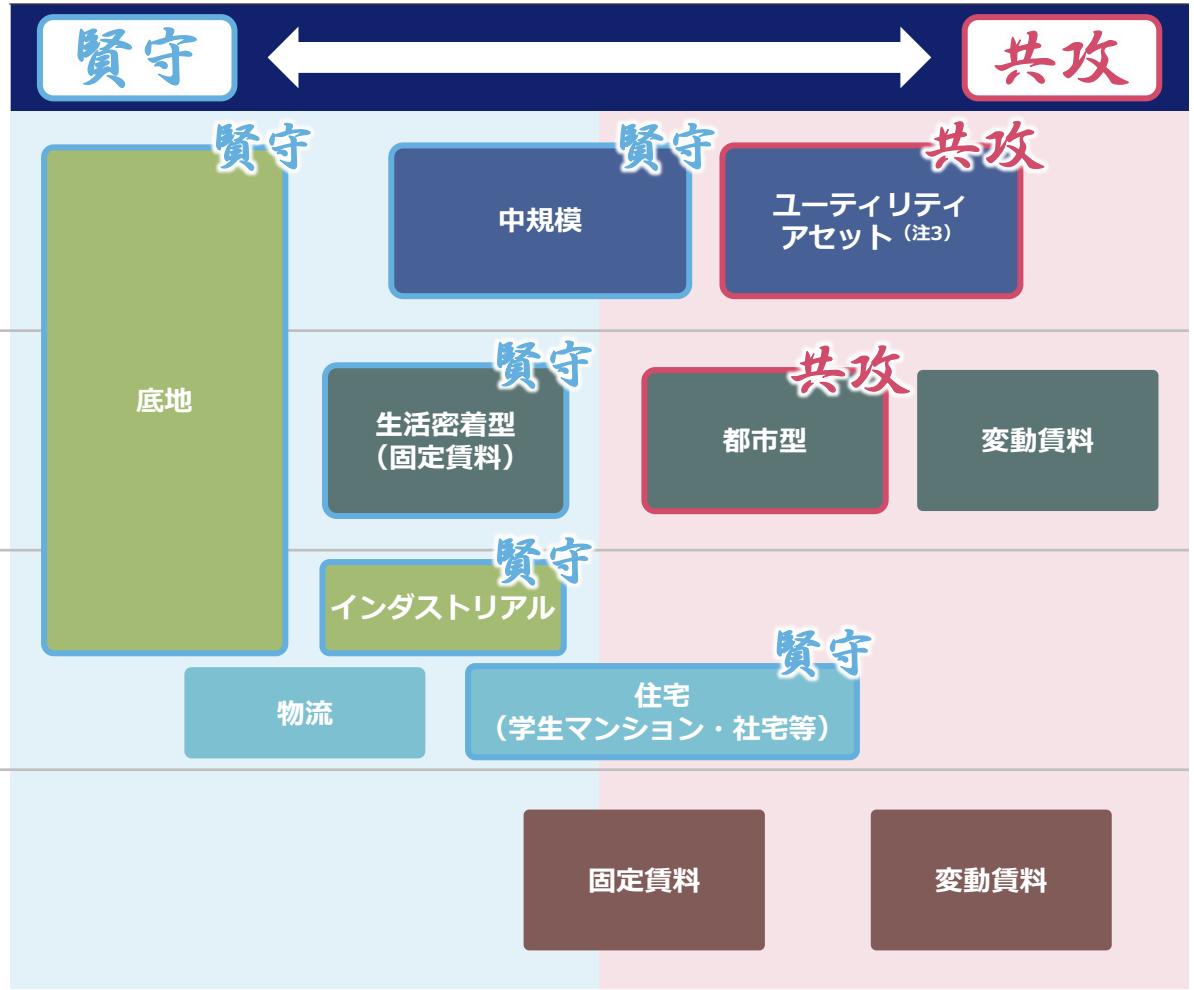
共攻
……目標……

注： 変動賃料物件のホテル（スマイルホテル那覇シティリゾート、スマイルホテル博多駅前、スマイルホテル名古屋栄）の2018年11月から2019年10月までの変動賃料の平均値をコロナ前水準として、1期（6ヶ月）分に各割合を乗じた数値を2022年6月15日時点の発行済投資口数1,771,440口で除して算出しています。
投資口の追加発行等により変動する可能性があり、分配金の額を保証するものではありません。以下同じです。

外部成長戦略：当面のポートフォリオ構築戦略

「賢守共攻」のコンセプトに合わせた多様なアセットタイプを検討中

アセットタイプ	投資比率（注1）（2022年5月末時点）	当面の投資比率のイメージ（注2）
オフィス	52.8%	50~60% レンジで比率を維持
商業施設	21.8%	約25% 引上げ
ニュータイプ/新規コア/その他	9.6%	20%以下 引上げ
ホテル	15.8%	15%以下 一定比率でコントロール



注1： 取得価格ベース。
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： サービス系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を指します。

外部成長戦略：重点投資対象

当面の検討案件は「賢守」中心、アップサイド期待の「共攻」の仕込みも再開

①テナント需要の底堅さ

- 大規模オフィスと比べて幅広いテナント需要に対応可能な中規模オフィス
- 安定した消費者需要に支えられた生活密着型商業施設
- 需給バランスの変化や競合の出店等の市場動向は慎重に判断

賢守
中規模オフィス
生活密着型商業

②強固なキャッシュフロー/本源的な不動産価値の高さ

- テナントにとっての重要拠点で継続利用の蓋然性が高いインダストリアル不動産（三井物産の知見を活用）
- 底地は実需に基づく継続性とテナント代替性や用地転換の可能性を慎重に判断（本源的な不動産価値の高さ）

賢守
インダストリアル
底地

③安定化の向上に資する新たなコアアセット

- 安定性への評価が高い住宅（学生マンションや社宅等を含む）及び物流施設の検討も開始
- 取得競争が厳しい案件は避け、開発型やブリッジ機能を活用したグループ協働を通じてオフマーケットでの取得を目指す

賢守
住宅
物流施設

④ポストコロナにおけるアップサイド期待

- 人流回復で急速な需要の戻りが期待される都市型商業施設
- 市況に合わせてオフィス⇔その他のテナントに柔軟なリーシングが可能なユーティリティアセット

共攻
都市型商業
ユーティリティ

外部成長戦略：具体的施策

厳しい取得環境下、機動性の高い戦略とスポンサー協働により外部成長を目指す

取組み項目		具体的施策	
	ブリッジ案件の 着実な積み上げ	■ オフィス2物件：三大都市圏+地方中核都市の中規模案件 ■ 商業施設1物件：三大都市圏の都市型案件	ブリッジ中案件 約85億円
	CRE戦略の 更なる強化	■ CRE専業「ククレブ・アドバイザーズ」との協業を強化 ■ ディフェンシブ性強化：底地/インダストリアルの堀り起こし	「CRE戦略」を化学する CCReB COMPACT CRE FOR RE BORN
	ポートフォリオ コントロール	■ 2022年5月：コンフォートホテル長野譲渡（ホテル比率低下） ■ ポートフォリオの質的良化と収益性改善に繋がる入替を検討	ホテル比率 15.8%↓
	優良案件の確保 ソーシング手法拡大	■ 三井物産都市開発との協業による開発案件の検討 ■ JA三井リース建物によるブリッジ機能の活用 ■ 三井物産グループとの共同投資による優良案件の取込み	MITSUI&CO.

（参考）三井物産グループにおける不動産アセットマネジメントビジネス

不動産AM周辺ビジネス拡大を志向する三井物産グループとの連携を強化&加速

ブリッジ機能

アセットタイプや保有期間等のニーズに
柔軟に対応可能なブリッジ機能の
提供について協議を開始

JA三井リース建物株式会社

パイプライン構築

CRE提案を絡めた開発型案件の共同提案や
ソリューション部隊との協業を検討中

三井物産都市開発株式会社

共同投資

異なる投資家層を抱える強みを活かした
共同投資スキームを検討中

MITSUI & CO.
DIGITAL ASSET MANAGEMENT
三井物産デジタル・アセットマネジメント

総合型J-REIT

三井物産・イデラパートナーズ

投資法人みらい

私募REIT/ファンド

三井物産リアルティ・マネジメント

三井物産プライベート投資法人

MITSUI&CO.

MITSUI & CO.
ASSET MANAGEMENT
HOLDINGS LTD.

三井物産アセットマネジメント・
ホールディングス

物流J-REIT

三井物産ロジスティクス・パートナーズ

日本ロジ

ポートフォリオマネジメント：ポートフォリオ概要（2022年4月期末時点）

	オフィス	商業施設（グロース除く）	ホテル	グロース
資産規模（取得価格）	11物件 866億円	9物件 307億円	13物件 265億円	5物件 206億円
鑑定NOI利回り	4.5%	4.8%	4.7%	5.1%
償却後利回り	3.8%	4.3%	3.8%	3.7%
稼働率	96.7%	100.0%	99.2%	95.8%
残存賃貸借期間	1.6年	6.7年	9.0年	11.5年
含み益（含み益率）	69億円（+8.0%）	24億円（+7.9%）	15億円（+5.9%）	2億円（+1.0%）
特徴（注1）	大規模オフィス **74.0%** 平均賃料（注2） **16,250円**	都市型 **24.2%** 地域密着型 **75.8%**	固定賃料 **59.5%** 変動賃料 **40.5%** （最低保証あり）	コアプラス **24.0%** インダストリアル **57.1%** 教育施設 **18.9%**

電力料金上昇リスクへの対応

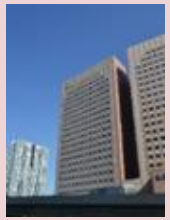
- エネルギー価格の高騰、特定時期の電力需要逼迫等による電力料金のコスト増については複数年契約の導入等により一定のリスクヘッジ対応済
- 水道光熱費上位3物件（第12期実績）の状況は右記のとおり

物件	水道光熱費（第12期）	電力会社	契約期限
川崎テックセンター	180百万円	A社	2023年7月末
ミ・ナーラ	99百万円	B社	2023年3月末
品川シーサイドパークタワー	90百万円	C社	2023年7月末

注1：「特徴」内の比率は取得価格ベース。
注2：東京圏大規模オフィスの月坪賃料単価/2022年4月末時点。

ポートフォリオマネジメント：大規模オフィス①

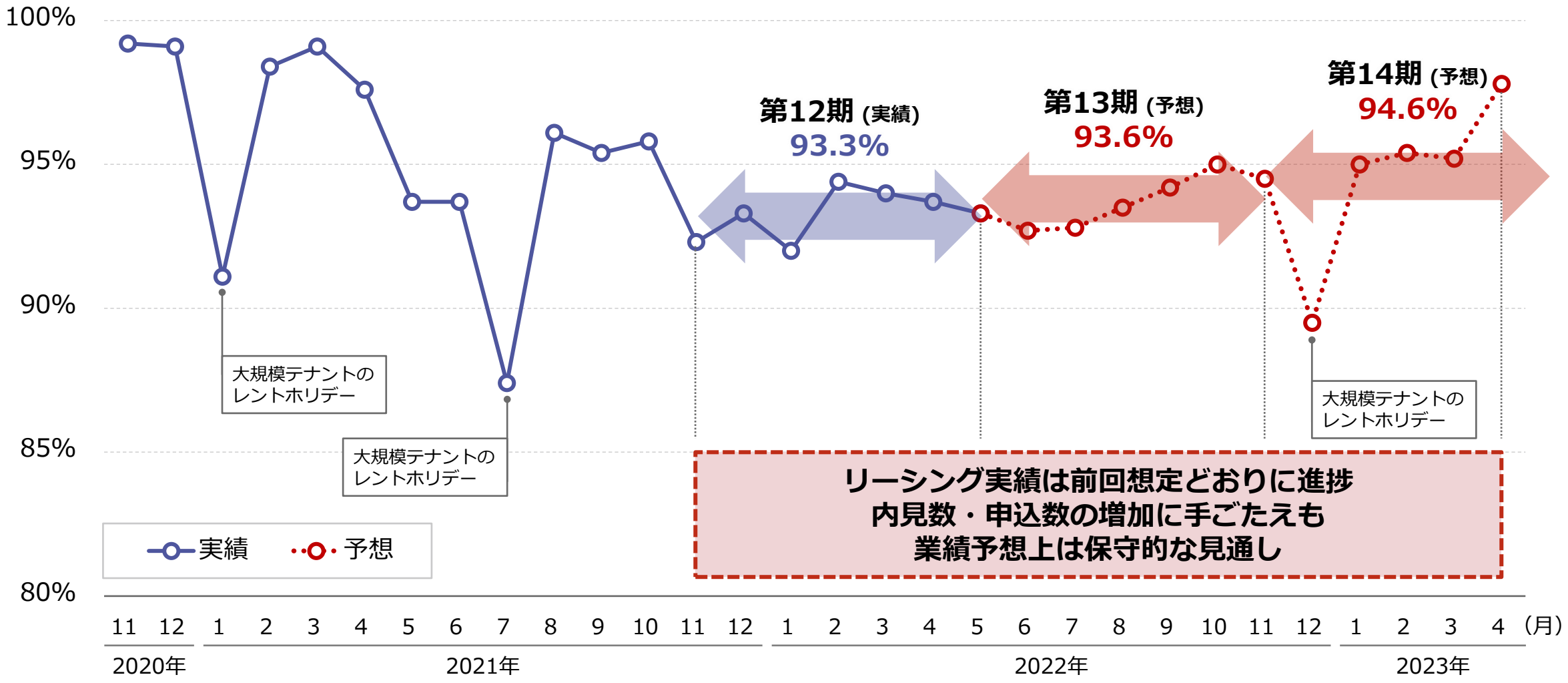
唯一の課題案件：東京フロントテラスも条件合意ベースの稼働率が90%に到達

	取得価格（持分比率）	総賃貸可能面積（注1）	現状と今後の見通し	稼働率（注2）	
品川シーサイドパークタワー	202億円（63.4%）	10,595坪	■ 比較的大規模の解約（233坪）があったが既に申込受領済 ■ ビルグレードの高さとリーズナブルな賃料単価を活かしたリーシング戦略が奏功 ■ 内見15件/有力検討多数	期末時点 **96.3%** vs 「品川SS」エリア 89.3%	安定稼働
川崎テックセンター	231億円（100%）	6,877坪	■ エリア全体は大型解約の埋戻しに苦戦しており空室率高止まり ■ DC/研究施設仕様の核テナントの粘着性が高く満室稼働を継続 ■ CPUテナントのサーバ増強等による収益性/安定性改善も進行中	期末時点 **100.0%** vs 「川崎」エリア 82.1%	安定稼働
新宿イーストサイドスクエア	100億円（5%）	34,935坪	■ 主要テナントである大手ゲームメーカーとは2027年7月までの再契約を締結済 ■ ビルグレード等を評価した大手IT企業の2フロア増床も進捗	期末時点 **98.5%** vs 「新宿」エリア 94.5%	安定稼働
東京フロントテラス 	105億円（50.2%）	5,848坪	■ 21/5-22/4のテナント入居実績：5件/387坪（+6.6%） ■ **22/5以降の契約+合意済テナント：4件/482坪（+8.2%）** ■ 第13期末の稼働率想定は89.7%	期末時点 **83.5%** vs 「天王洲」エリア 93.2%	重点課題

注1： 準共有物件についても物件全体（100%）の数値を記載しています。
注2： 「新宿」以外のエリア平均稼働率は本資産運用会社の調査に基づき算出しており、実際の数値と異なる可能性があります。「新宿」の稼働率は三鬼商事「オフィスマーケット東京ビジネス地区/2022年05月時点」に掲載された新宿の地区別平均空室率（5.55%）を基に本資産運用会社が算出しています。

ポートフォリオマネジメント：大規模オフィス②

大規模オフィスの賃料ベース稼働率推移（注）



リーシング実績は前回想定どおりに進捗
内見数・申込数の増加に手ごたえも
業績予想上は保守的な見通し

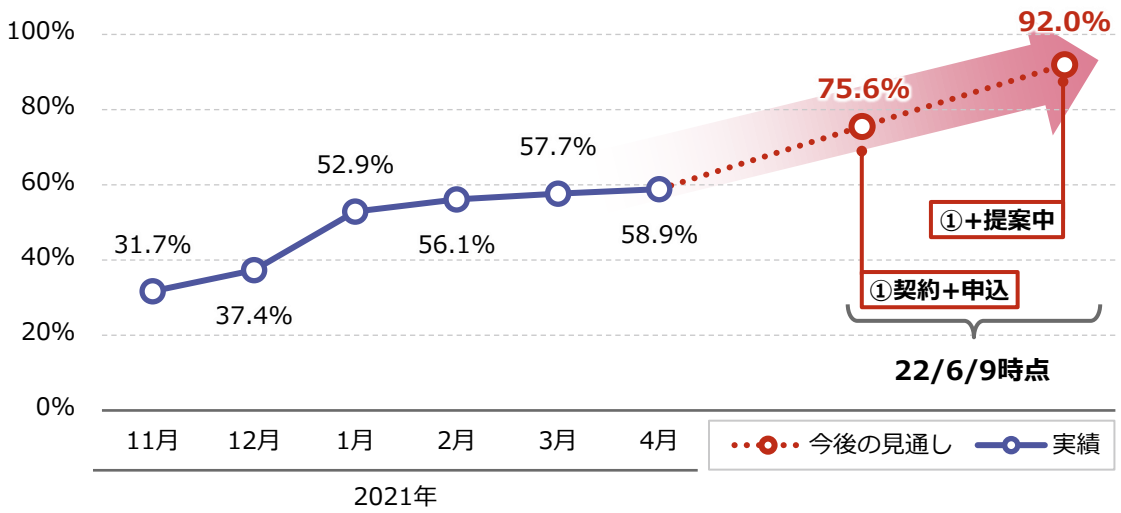
注：　2022年6月15日時点における各物件の将来の満室時点の想定月額賃料の合計額に対する各月額賃料の合計額の比率を記載しています。

ポートフォリオマネジメント：BizMiiX淀屋橋＆ミ・ナーラ

抜本的対応策が着実に進捗、巡航稼働&アップサイドに向けて今後も改善を継続

BizMiiX淀屋橋

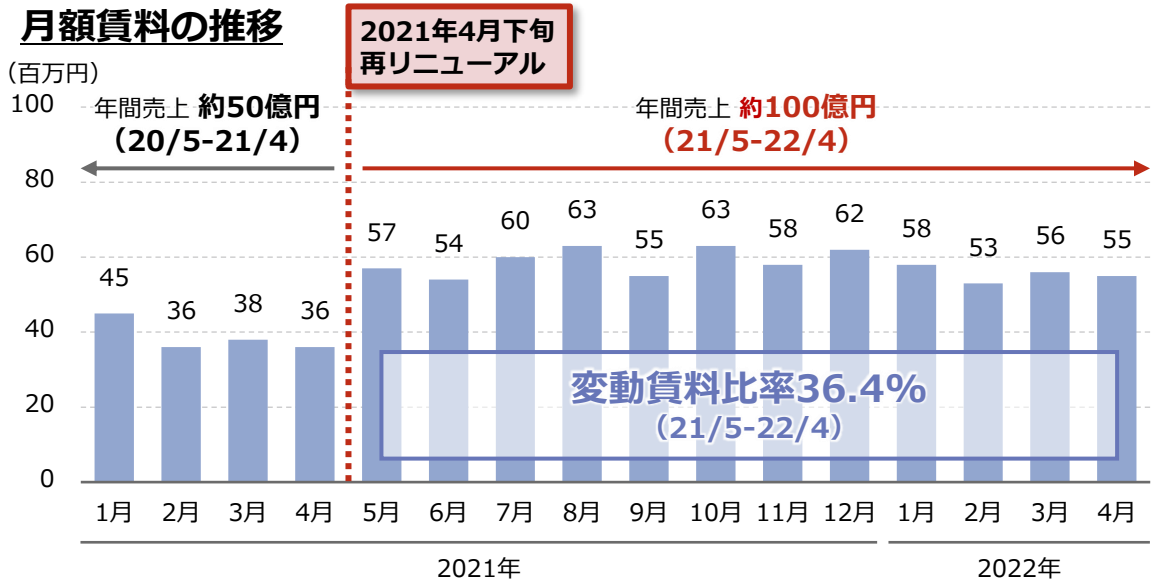
リーシングの進捗状況（稼働率の推移）



- 契約期間1年超：76.8%/更新率：81.8%（注1）
  分割/短期利用により多様なニーズに対応可能、更新率も高い
- 退去テナント：2/32件（オープン以降）
  施設への不満を理由とした退去はゼロ
- テナント属性：バランス型
  スタートアップ、上場/大手、中小企業がバランスよく入居

ミ・ナーラ

月額賃料の推移



再リニューアル後（21/5-22/4）	改善策実施後（中期目標）（注）	観光需要取込みと更なる売上増加アップサイド追求
58百万円	64百万円	
新型コロナ収束傾向	空き区画の有効活用（約1,000坪）	「RETRIP（22/4）」ランキング1位獲得
核テナント「ロピア」(スーパーマーケット)誘致	不採算テナントの入替	金魚ミュージアム来場者急増

注1： 2022年6月末に契約期限が到来するテナントのうち、既に更新が決定している先を含みます。
注2： 改善策実施後の中期目標は一定条件の下に算出した2022年6月15日時点の目標であり、将来の達成を保証するものではありません。

ポートフォリオマネジメント：ホテル

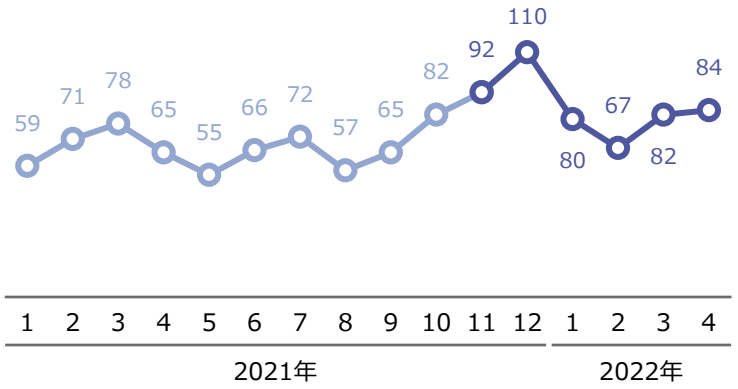
地方圏ホテルは底堅く推移/国内旅行再開による早期の変動賃料復活を期待

固定賃料物件

10/13 物件

157億円

地方圏ホテルのRevPAR推移（注）
（2019年の同月比/%）

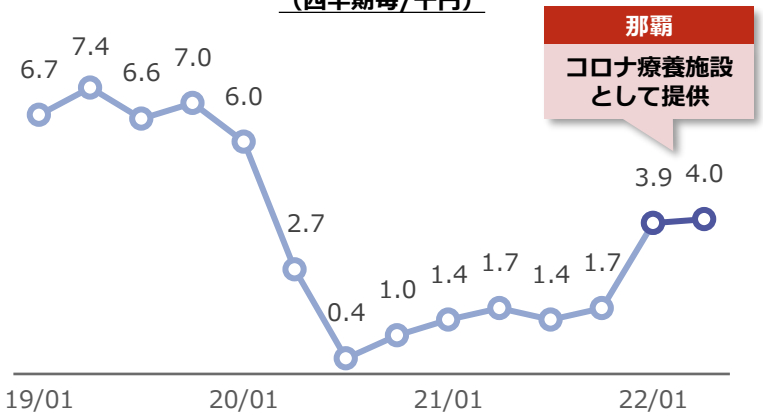


変動賃料物件

3/13 物件

107億円

3物件平均のRevPAR推移
（四半期毎/千円）



契約更改の動向（契約期限：2022年12月）

伊勢シティホテルアネックス

取得価格： 1,800百万円

NOI実績： 50百万円（第12期）

客室数： 143室

- 観光需要の増加に伴い固定賃料の引上げ+更なるアップサイドも期待

コンフォートホテル長野

取得価格： 580百万円

NOI実績： 17百万円（第12期）

客室数： 76室

- 2022年5月末に譲渡
- 簿価以上の売却で含み損を解消

変動賃料の回復とDPUインパクト

コロナ前対比	60%	70%	80%	90%	100%
DPUインパクト	+55円	+64円	+73円	+83円	+92円

注： 「地方圏ホテルのRevPAR推移」について、東京圏、大阪圏、名古屋圏、福岡県、沖縄県以外のホテルのうち、RevPARの開示を受けている本投資法人の保有物件の数値を販売可能客室数で加重平均し、2021年1月以降は2019年同月と比較したものです。

財務戦略

長期固定化対応済、当面のリファイナンスも限定的であり金利上昇の影響は軽微

財務ハイライト（第12期末時点）

LTV水準	平均調達金利	平均残存期間
48.8%	0.56%	3.9年

長期固定比率	有利子負債残高
100%	840億円

コミットメントライン	発行体格付
30億円（未利用）	JCA A+（安定的） R&I A（安定的）

金利上昇に対する抵抗力（DPUインパクト）（注）

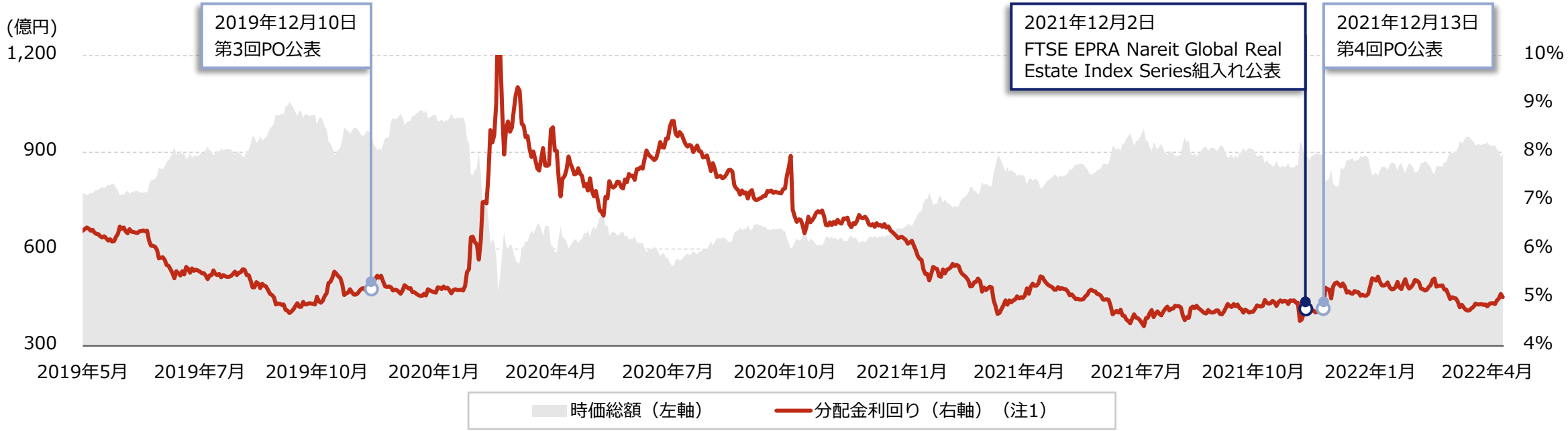
		リファイナンス金利			
		0.4%	0.6%	0.8%	1.0%
決算期（前期までのリファイナンス額）	第14期（23/04）（0億円）	–	–	–	–
	第15期（23/10）（70億円）	▲1	▲4	▲8	▲12
	第16期（24/04）（105億円）	▲1	▲6	▲12	▲18

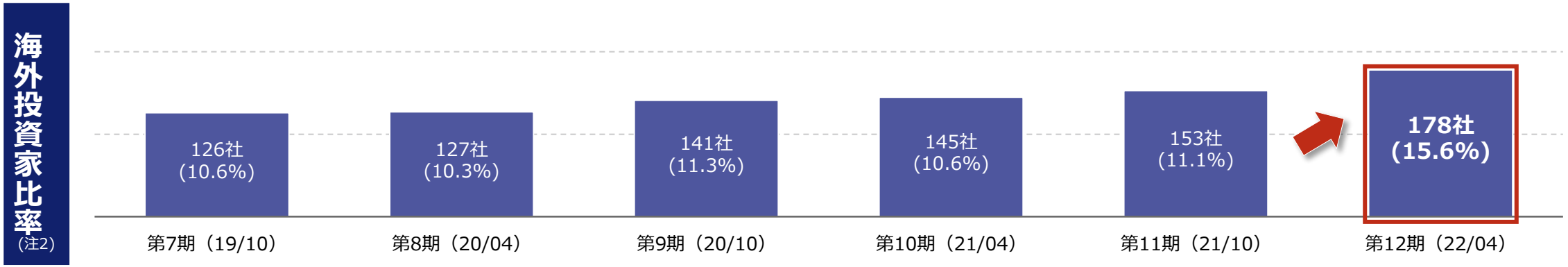
- 2022年3月実行の長期借入金：**期間7年/約0.6%**
- 年初の上昇以降、日本国債10年物は0.20~0.25%で安定推移
- 調達年限の短期化等でDPUインパクトをコントロール

注：　各決算期の前期までの間に返済期限が到来する借入金の残高に当該借入金の平均金利とリファイナンス金利の差を乗じた1期分（6ヶ月）の金利増減を2022年6月15日時点の発行済投資口数1,771,440口で除して算出しています。以下同じです。

グローバル・インデックス組入れの効果

FTSE/EPRA Nareit Global Index組入れ後に海外投資家比率が増加





注1： 分配金利回りは、各決算期における1口当たり分配金の実績値を年換算した数値を各日の投資口価格終値で除して算出しています。
注2： 括弧内の数値は投資口割合を記載しており、社数は外国法人のみ、投資口割合は外国法人と外国個人の合計で算出しています。

ESGの取組み

GRESB 3スター獲得に注力/その他開示の充実等の施策を着実に継続

環境認証取得率の向上

- 2022年4月：ミ・ナーラで認証を取得（みらい保有の商業施設としては初）
  新規認証の取得・既存認証の維持向上を通じて取得率向上を目指す

環境認証取得率（注）

第11期末	第12期末
60.9 %	74.4 %

ミ・ナーラ（奈良県奈良市）

DBJ Green Building 2021

非常に優れた「環境：社会への配慮」がなされた建物

GRESBリアルエステイト評価

- 2021年に初参加（2 star取得）
- 2022年の評価向上に向けて複数の改善施策を実行中

環境データへの第三者保証付与

テナントエンゲージメント施策

GRESB REAL ESTATE

2021年
2 star / Green star

2022年の評価向上を目指す（3 star）

今後の取組み

- 今後も継続的にサステナビリティ向上に向けた取組みを実施予定

今後実施予定の主な施策

- サステナビリティレポートの作成
- TCFD開示への対応
- ガバナンス向上に向けた取組み
- 継続的な社会貢献活動

注：　底地物件を除く延床面積ベース。以下同じです。

Section2.
みらい中期経営計画2025「賢守共攻」

MIRAI Corporation

これまでの歩み

コロナ禍でのポートフォリオ入替を経てAUM拡大期（第二期）へ

安定した土台作り

コアアセットのみで運用開始

2016年12月
新規上場

資産規模 1,007億円
15物件

品川シーサイドパークタワー / 新宿イーストサイドスクエア / 渋谷ワールドイーストビル

AUM拡大期（第一期）

グロースアセット（コアプラス／ニュータイプ）の組入れを開始
工夫を凝らした物件取得により収益性の向上・アップサイドを追求

2018年5月
第1回公募増資

スポンサーサポートにより
優良なコアアセットを取得

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

2018年10月
第2回公募増資

スポンサーサポートにより
ニュータイプアセットを取得

六甲アイランドDC / スマイルホテル博多駅前

2019年12月
第3回公募増資

多様なアセットの取得による
ポートフォリオ分散

マイスクエアビル / 東京衛生学園専門学校

新型コロナの拡大

ディフェンシブ性を重視したポートフォリオ戦略

2020年6月
リバイバルプラン公表

ホテルのオフィスコンバージョン/
ポストコロナを見据えた
商業施設の再リニューアル

BizMiiX淀屋橋 / ミ・ナーラ

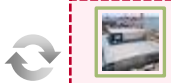
2020年3月/4月
物件取得/一部譲渡

調達余力を活用した物件取得と
物件の譲渡益によりDPU減少をカバー

〈取得〉

広島鯉城通りビル / MIキューブ仙台クリスロード

〈一部譲渡〉



六甲アイランドDC

2020年11月-2021年3月
リバイバルプラン物件入替

ディフェンシブ性及び収益性を
向上させる物件入替

〈取得〉

〈譲渡〉

AUM拡大期（第二期）

2021年12月
第4回公募増資

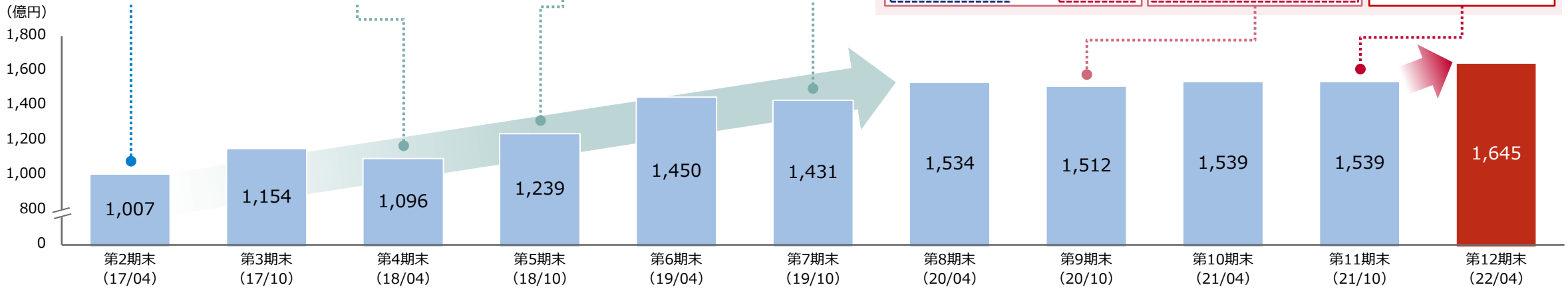
AUM拡大への回帰と
ポートフォリオの
ディフェンシブ性
向上

愛媛ビル・広島 / ツルミフーガ1

ビッグモーター岐南店（底地） / 横浜大黒町整備工場（底地）

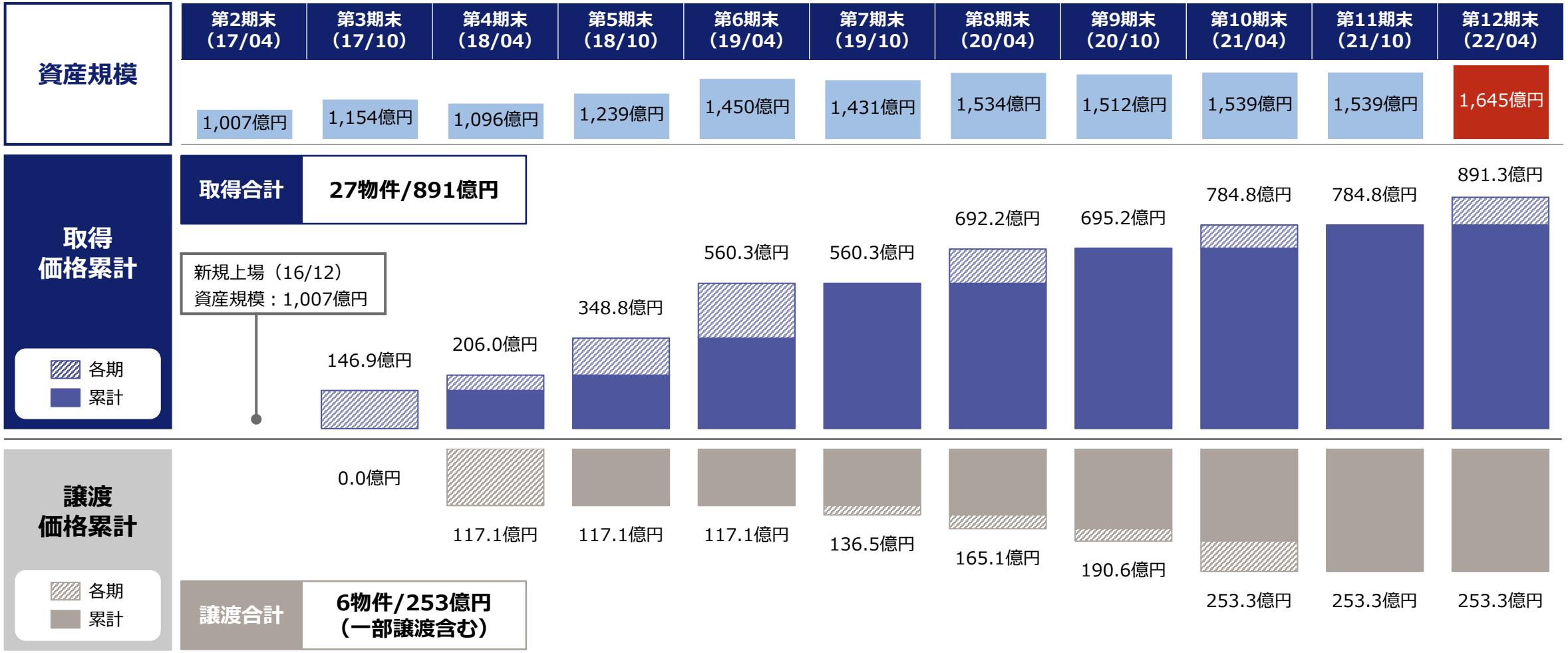
写真の凡例： オフィス　商業　ホテル　ニュータイプ

資産規模（取得価格ベース）の推移



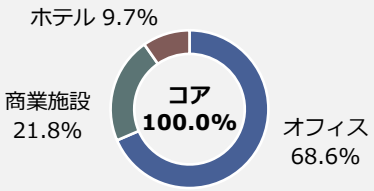
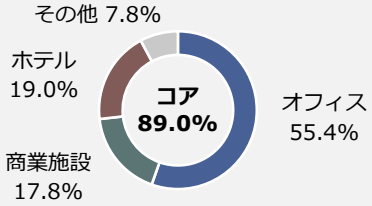
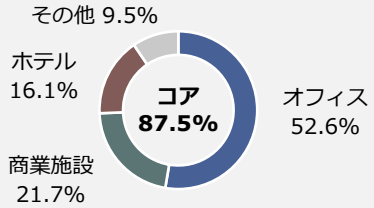
アクティブ・マネジメントの実績

継続的な物件入替の実行によりポートフォリオの質的向上を図る



ポートフォリオの変遷とNAVの向上

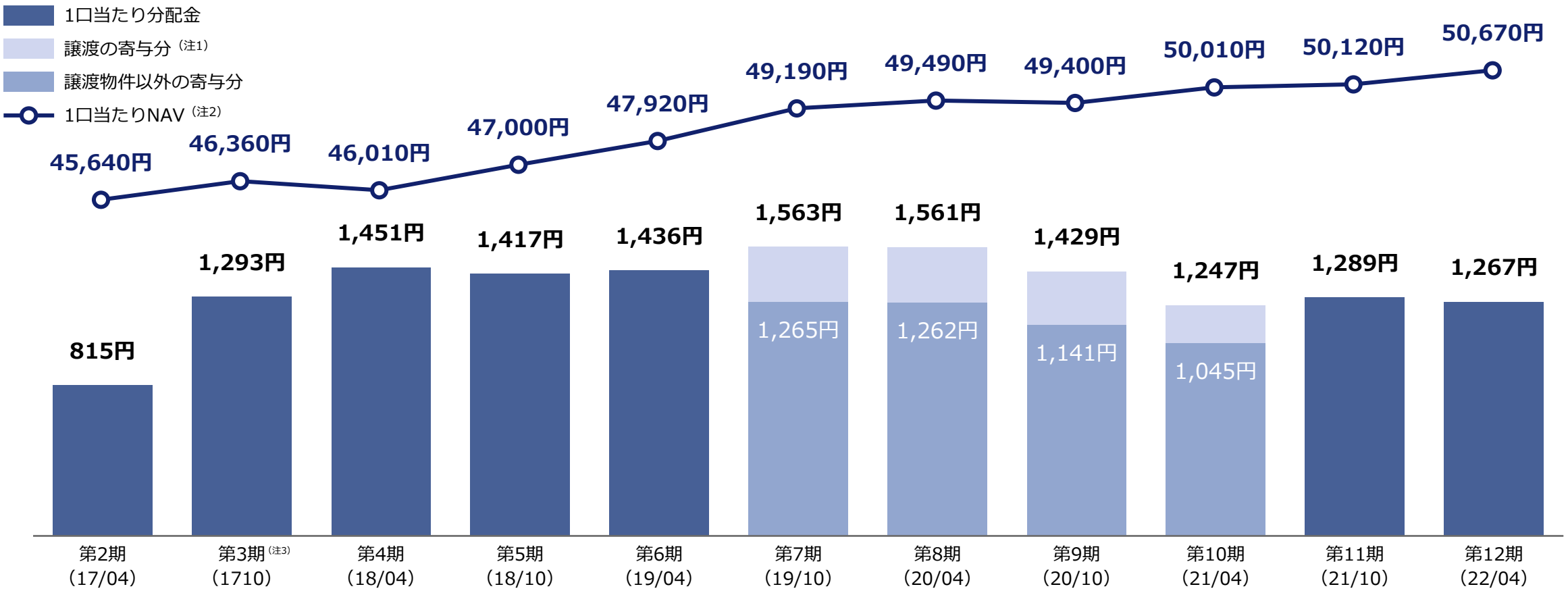
機動性の高い戦略を通じてAUM拡大と1口当たりNAV成長を実現

	第2期末（17/04）	第8期末（20/04）	第12期末（22/04）
資産規模 （物件数/AUM）	15物件 1,007億円	34物件 1,534億円	38物件 1,645億円 +7.2%
1口当たりNAV	45,640円	49,490円	50,670円 +2.4%
投資比率 （取得価格ベース）			
平均鑑定NOI/ 償却後利回り	4.6%/3.9%	4.9%/4.1%	4.7%/3.9%
LTV水準	47.0%	48.3%	48.8%
ポートフォリオ稼働率	98.9%	99.8%	98.1%
主な物件取得	 品川シーサイドパークタワー 新宿イーストサイドスクエア	 マイスクエアビル 東京衛生学園専門学校	 愛媛ビル・広島 ツルミフーガ1

1口当たり分配金（DPU）・1口当たりNAVの推移

コロナ禍を乗り越え、成長フェーズへの回帰を目指す

「Repower 2020」の推進と巡航DPUの底上げ → MIUMIU神戸譲渡に伴う譲渡益の計上 → 新型コロナウイルス感染症の影響



注1： 当該期における譲渡物件の賃貸事業収益、譲渡益、譲渡益の発生に伴い費用負担が見込まれる公租公課、運用資産に係る中期的な収益改善策の費用及び投資口交付費の合計を発行済投資口数で除して算出しています。
注2： 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。本投資法人は2019年4月30日を基準日として投資口を4分割しています。各期末実績については、比較の観点から分割後の数字を記載しています。
注3： 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。

定量目標の概要

みらい中期経営計画2025「賢守共攻」を策定

1口当たり分配金	1口当たりNAV	資産規模
賢守：1,300円水準	53,000円以上	2,000億円
1,285円 （2022年10月期予想）	50,670円 （2022年4月末時点）	1,639億円 （2022年5月末時点）

- 不透明な市場環境やオフィス市況の停滞を踏まえて一定期間は「賢守」
- リオープン時の「共攻」に備えて成長期待のパイプライン確保に取組む

- 2%程度のCAGRを目指して目標設定
- 競争を避けた割安な取得、既存物件の収益改善やポートフォリオ入替の実施とインフレ効果により達成を目指す

- 積極的な規模拡大ではなく厳選投資と入替戦略でポートフォリオの質を確保
- 流動性や格付の観点で一定の基準となっている現実を踏まえた目標設定

市場平均成長率（注）
2.5%を意識
（2019-2021年：総合型）

市場平均成長率（注）
1.9%を意識
（2018年4月末-2022年4月末：総合型/中小型銘柄）

AUM2,000億以上のうちAA格以上の割合
91.9%
（ホテル特化除く）

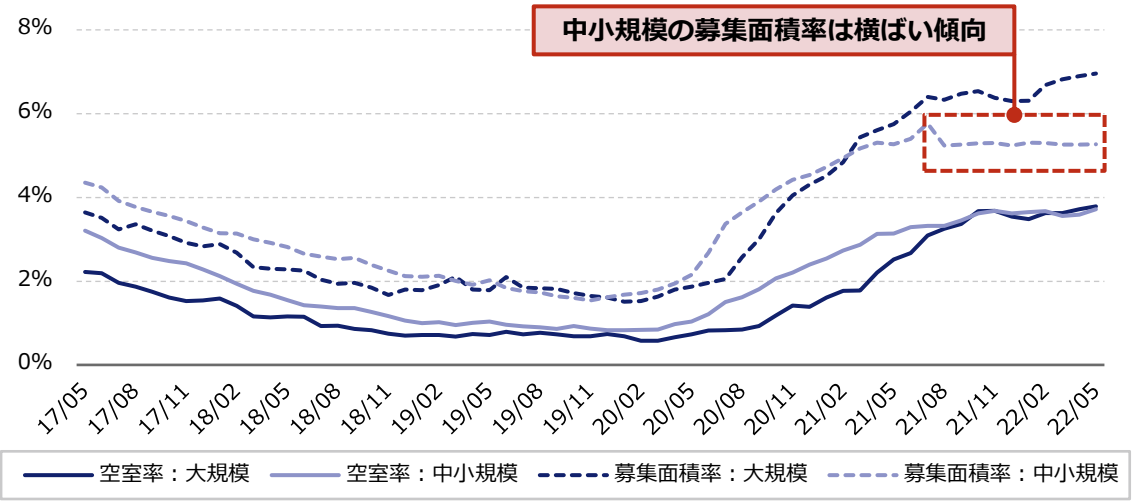
注：　各投資法人の開示資料を基に本資産運用会社が算出。

Section3.
外部成長戦略/マーケット動向

オフィス

引き続き賃料・稼働率の安定性を重視した中規模・地方中核都市に着目

東京23区/規模別の空室率・募集面積率



出所： ザイマックス総研、オフィス空室マンスリーレポート 東京2022年4月を基に本資産運用会社が作成

投資先魅力度調査（アジア太平洋地域）

	2020年	2021年	2022年
1	**東京**	**東京**	**東京**
2	北京	シンガポール	上海
3	シドニー	ソウル	シンガポール
4	シンガポール	上海	シドニー
5	上海	ホーチミン	北京
6	ソウル	北京	香港
7	バンガロール	深圳	ソウル
8	香港	シドニー	**日本の地方都市**
9	メルボルン	大阪	ホーチミン
10	マニラ	メルボルン	**大阪**

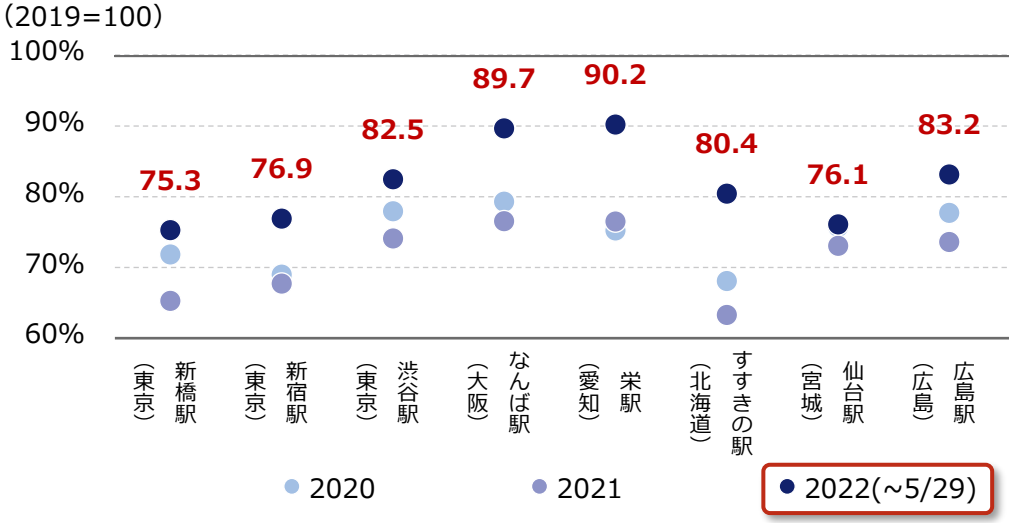
出所： CBRE、Investor Intentions Survey

- 新型コロナの収束を見据えてテナント側の動きは活発化しているが、比較的小規模のニーズが多く、柔軟に対応可能な**中規模オフィスに先行して空室率改善の兆し**
- 円安の影響や世界の主要都市に対する割安感から、引き続き東京は投資家にとっての最重要投資先のポジションを維持
- 一方、供給バランスやテレワーク実施率の低さによる需要の安定性に着目し、**日本の地方都市の魅力度が向上**している

商業施設

「共攻」に向けて都市型商業エリアの市況回復を注視

主要商業駅の滞在人口の動向



出所： V-RESAS、株式会社Agoop「流動人口データ」（2022年6月9日に利用）

東京・大阪の主要商業エリアの賃料・募集件数

		全フロア平均				
		銀座	表参道	新宿	渋谷	心斎橋
募集賃料（円/坪）	21/1Q	35,097	40,085	35,714	37,245	19,516
	22/1Q	41,609	41,911	35,349	34,898	22,276
募集件数	21/1Q	393	446	294	215	349
	22/1Q	349	361	249	241	270

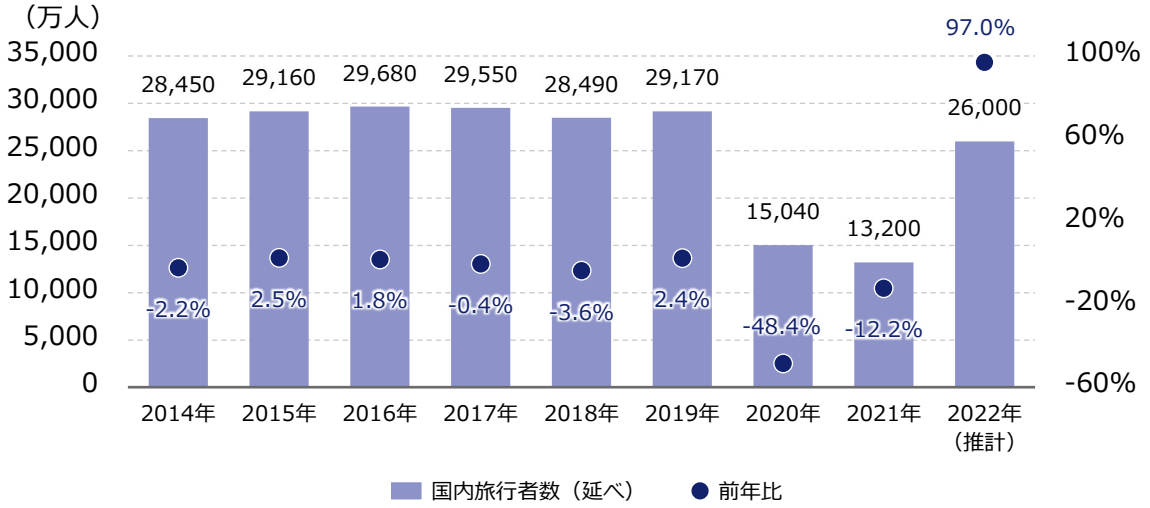
出所： 日経不動産マーケット情報より本資産運用会社作成（一部を抜粋）

- 地域別の差はあるが、2022年に入って**主要な商業駅における人流回復傾向が顕著**（北海道、仙台は夏場以降の増加に期待）
- ベンチマークとなる東京・大阪の主要商業エリアにおいても前年同期と比べて**募集賃料が上昇に転じたエリア**が見られる
- テナント募集区画も減少傾向が見られる等、**稼働状況の改善にも期待**

ホテル

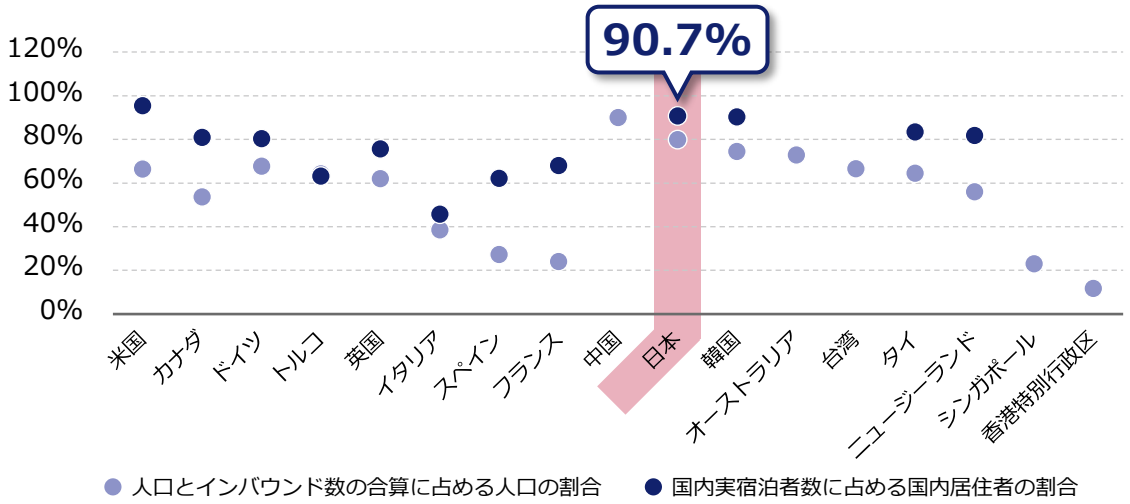
国内需要のみでも一定の回復＋インバウンドによるさらなる爆発に期待

国内旅行人数（延べ）の推移



出所： JTB、2022年（1月～12月）の旅行動向見通しを基に本資産運用会社が作成

国内宿泊に占める国内居住者の割合



出所： CBRE、日本のリテール&ホテルマーケット回復への道

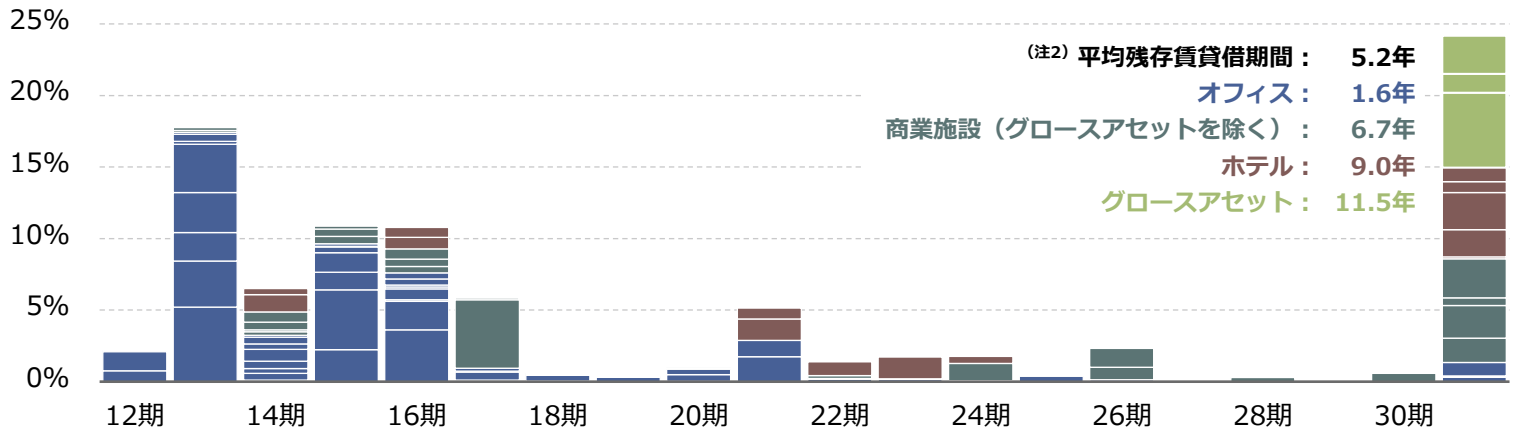
- **2022年の国内旅行は新型コロナ発生前の90%程度まで回復する見通し**
- 日本は**国内の宿泊者に占める国内居住者が90%を超えており**、世界でも有数の水準
- 早期に回復が見込まれる国内需要が牽引する形でインバウンド需要復活前でもホテル業界が一定の回復を見せる可能性に期待

Section4.
ポートフォリオマネジメント

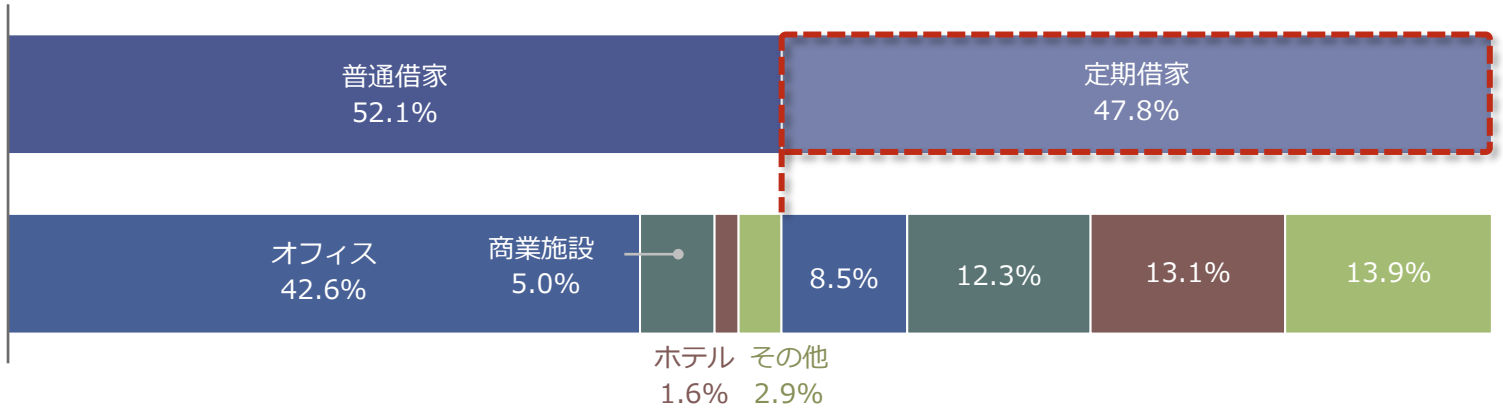
MIRAI Corporation

テナント分散の状況（第12期末時点）

賃貸借契約期間分散状況（賃料ベース）（注1）



賃貸借契約形態の比率（賃料ベース）



- 引き続き定期借家／借地契約比率を意識し、「賢守」ではディフェンシブ性の高いポートフォリオ構築を目指す
- 底地物件はそれぞれ10年以上の定期借地契約を締結、長期安定的な運用が見込まれる
- 収益の安定性を確保するため、契約期限やテナント業種(産業分類)、用途等の幅広い観点からポートフォリオの分散を進める

	第12期末
平均残存賃貸借期間	5.2年
残存期間5年以上の定期借家／借地比率	28.6%

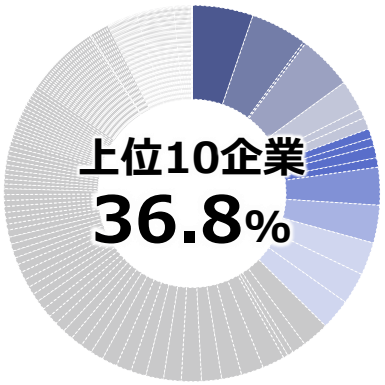
注1： 「賃貸借契約期間分散状況（賃料ベース）」は、取得予定資産取得後の保有資産について、2022年4月末日時点において有効に締結されている賃貸借契約に定められる賃貸借契約の満期日までの残存日数を365で除して、年間賃料との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。
注2： 「平均残存賃貸借期間」とは、本投資法人の保有資産について、2022年4月期（第12期）時点（取得予定資産については取得予定日時点）において有効に締結されている賃貸借契約に定められる賃貸借契約の満期日までの残存日数を365で除して、年間賃料との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。

テナント分散の状況（第12期末時点）

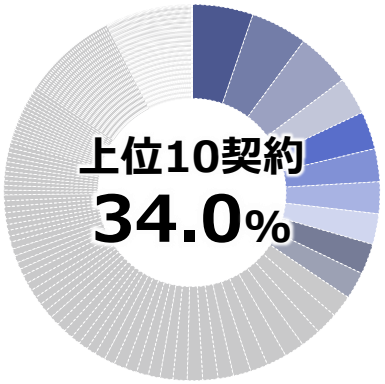
上位10テナント（賃料ベース）

	テナント名	入居物件	比率
1.	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	5.2%
2.	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
3.	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
4.	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）	4.3%
5.	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）	3.2%
6.	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
7.	西友	ツルミフーガ1	非開示
8.	ビッグローブ	品川シーサイドパークタワー	非開示
9.	衛生学園	東京衛生学園専門学校	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（賃料ベース）

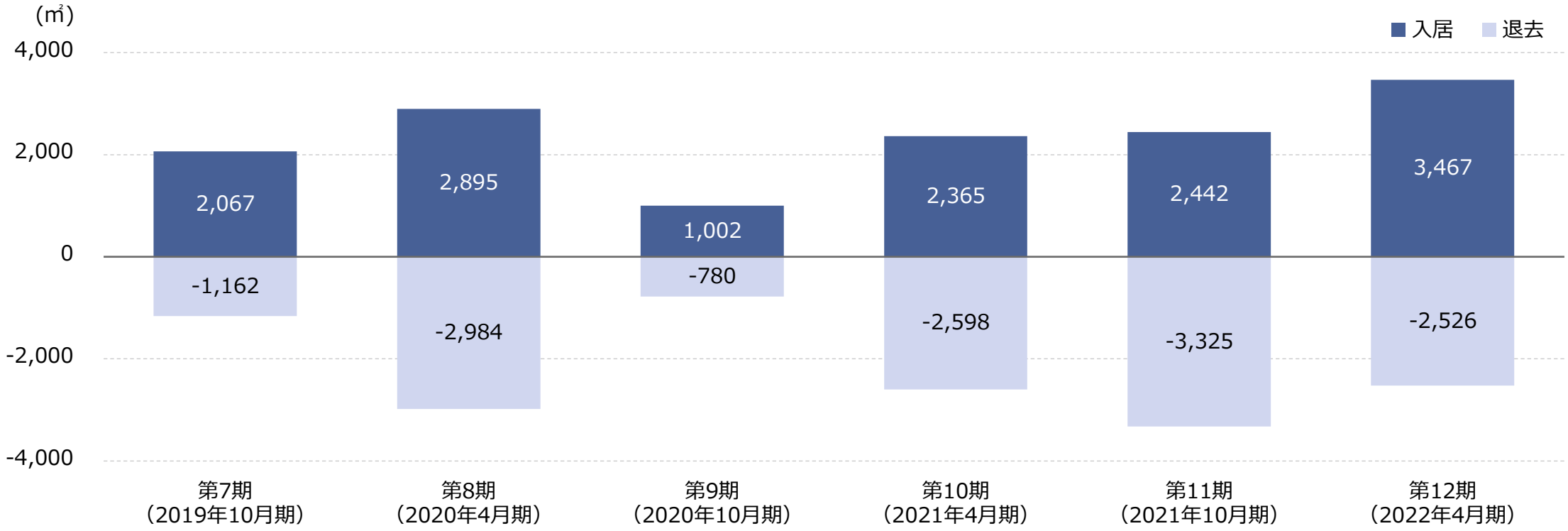


賃貸借契約の分散（賃料ベース）



テナント入替の実績

オフィス・都市型商業施設（マルチテナント）入退去の推移

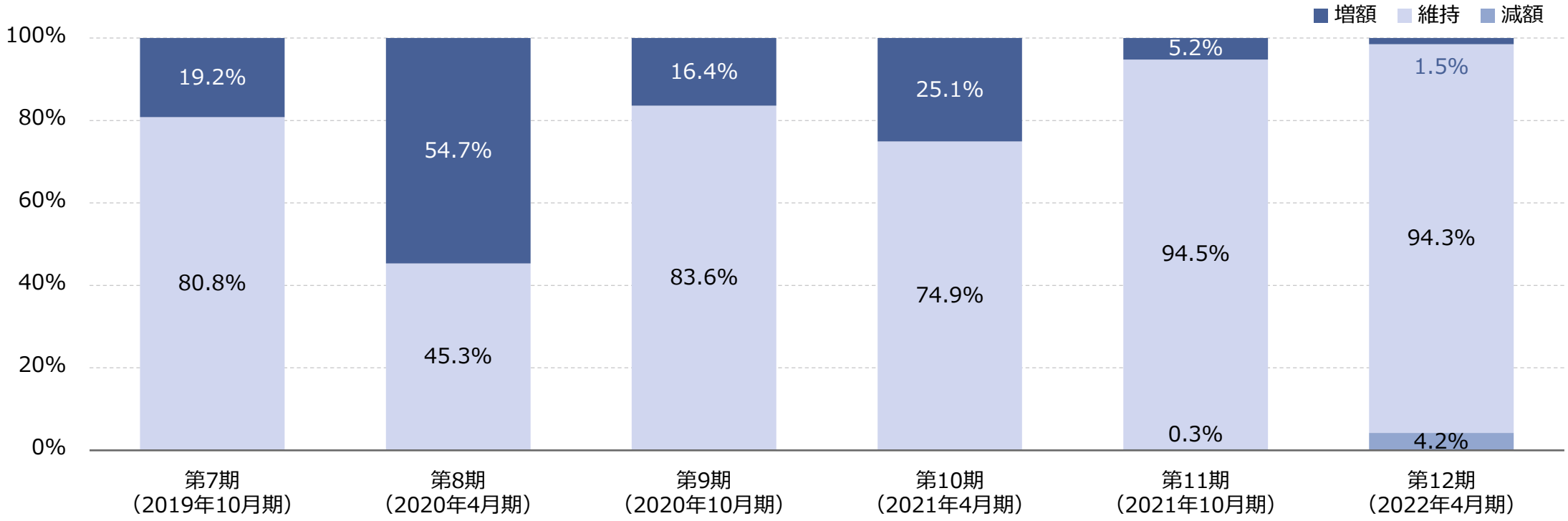


	第7期（2019年10月期）	第8期（2020年4月期）	第9期（2020年10月期）	第10期（2021年4月期）	第11期（2021年10月期）	第12期（2022年4月期）
期末稼働率（ポートフォリオ全体）	100.0%	99.8%	96.2%	98.1%	97.8%	98.1%
稼働率への影響	**+0.3%**	**▲0.0%**	**+0.1%**	**▲0.1%**	**▲0.3%**	**+0.3%**
賃料増減額（注）	35百万円	6百万円	16百万円	6百万円	▲34百万円	▲17百万円

注：　テナント入替による月額賃料の増加額×6。

契約更改の実績

オフィス・都市型商業施設（マルチテナント）賃料更改の推移（賃貸面積ベース）※新型コロナ対応の減免は除く



	第7期（2019年10月期）	第8期（2020年4月期）	第9期（2020年10月期）	第10期（2021年4月期）	第11期（2021年10月期）	第12期（2022年4月期）
更改対象面積	13,886㎡	13,664㎡	20,807㎡	10,840㎡	15,141㎡	17,727㎡
賃料増減率	**+1.8%**	**+4.4%**	**+1.8%**	**+4.0%**	**+0.1%**	**▲1.3%**
賃料増減額（注）	7百万円	16百万円	10百万円	11百万円	0百万円	▲5百万円

注：　賃料更改による月額賃料の増加額×6。

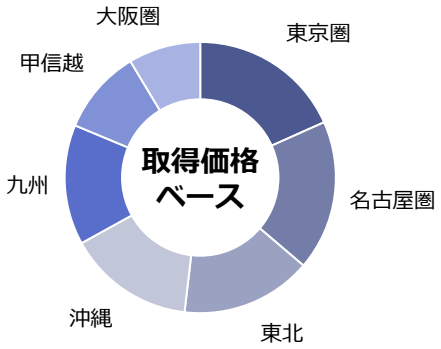
ホテルポートフォリオの状況（第12期末時点）

固定賃料物件
10/13 物件

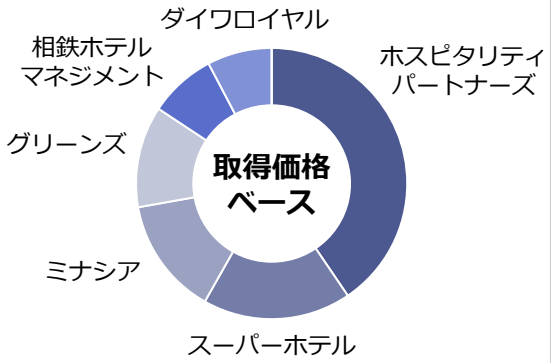
客室数
1,989 室

平均残存賃貸借期間
9.0 年

エリア別分散状況



オペレーターグループ分散状況

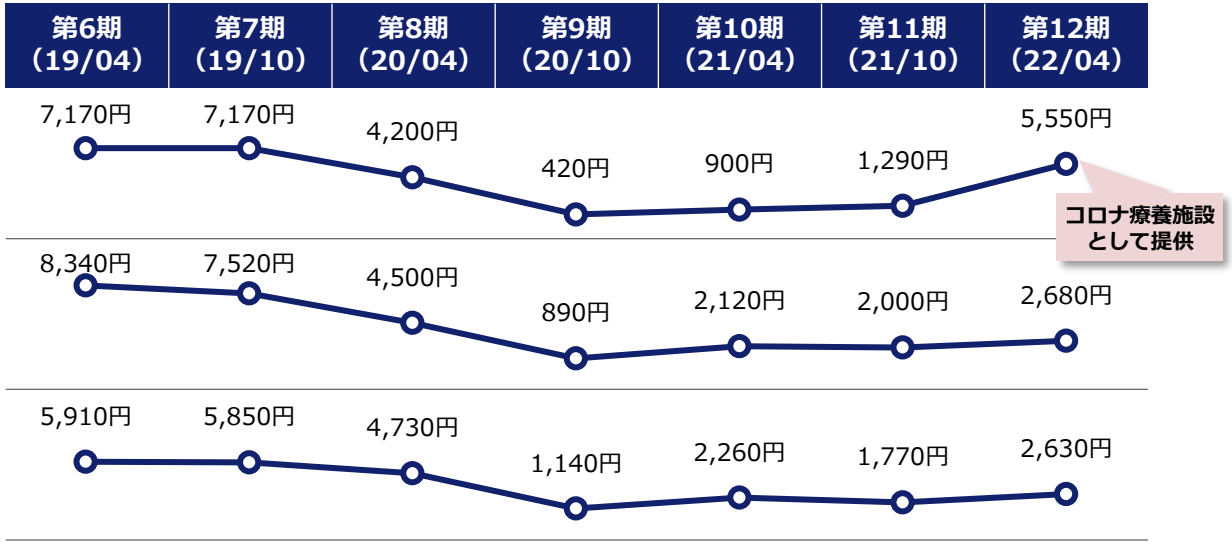


- ホテルは**インフレへの対応力があるアセット**であり、ポートフォリオに占める割合を一定に保ちつつ、安定した需要が期待できるエリアの物件は継続保有
- 固定賃料ホテルのうち**3年以内に2件、3~5年以内に5件の契約期限が到来**
- オペレーターとの協働姿勢を維持しつつ、市況回復を取込めるよう交渉予定

変動賃料物件の運用状況（第12期） (注)

物件名		2021/11～2022/1	2019年同期比	2022/2～2022/4	2019年同期比
那覇	ADR	5,560円	69%	5,540円	63%
	稼働率	100%	120%	100%	115%
	RevPAR	5,560円	83%	5,540円	72%
博多駅前	ADR	3,860円	43%	3,860円	42%
	稼働率	66%	74%	73%	77%
	RevPAR	2,550円	32%	2,830円	33%
名古屋栄	ADR	4,550円	68%	4,420円	67%
	稼働率	54%	63%	64%	69%
	RevPAR	2,440円	43%	2,830円	46%

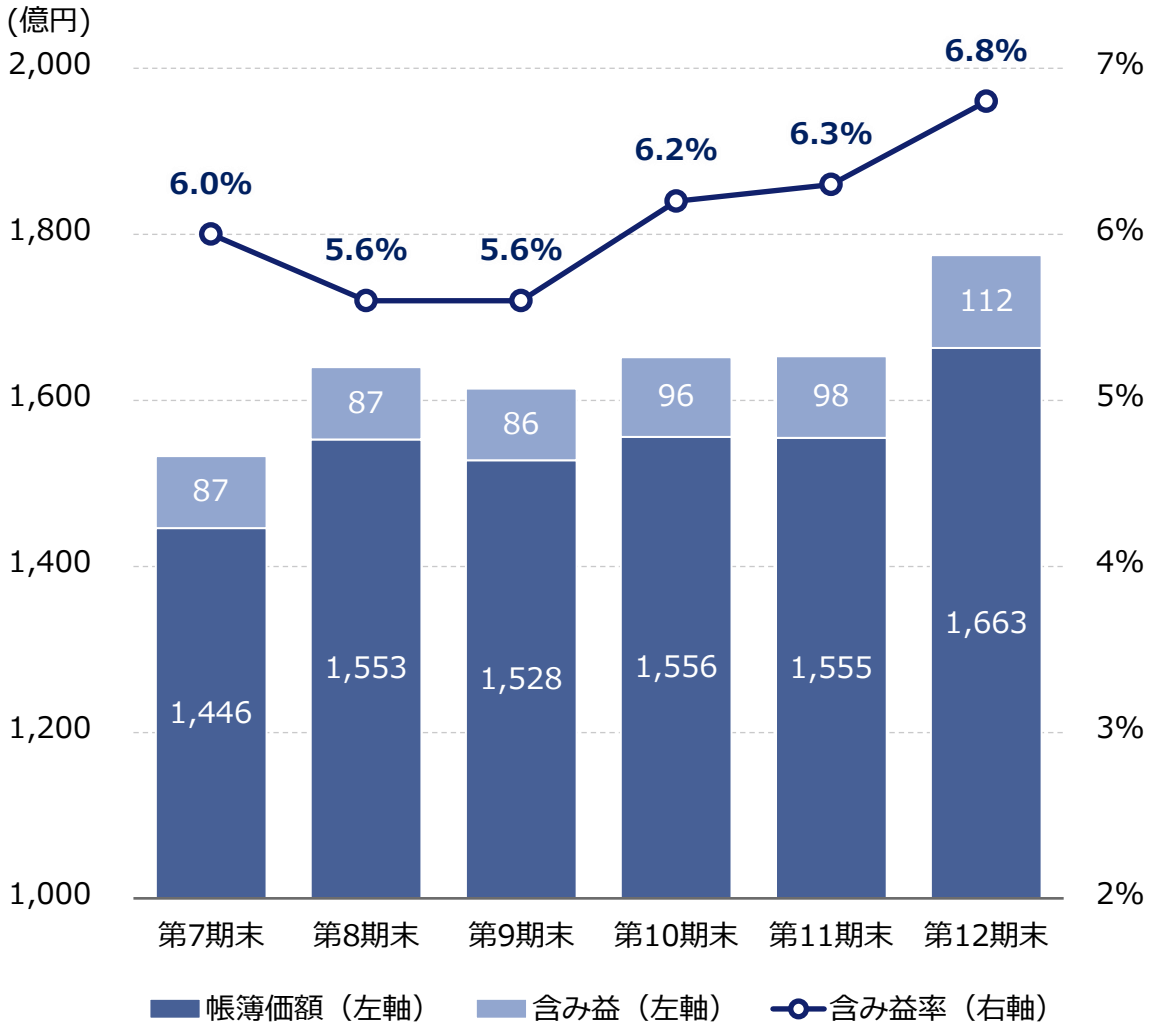
RevPARの推移 (注)



注： ADR及びRevPARは10円未満切り捨てで記載しています。

鑑定評価額の状況

鑑定評価額及び含み益の推移



アセットタイプ別の変化（継続保有物件）

	第11期末	第12期末	変化	
オフィス	908億円	913億円	5億円	(+0.6%)
商業施設	308億円	309億円	0億円	(+0.1%)
ホテル	279億円	280億円	1億円	(+0.5%)
その他	157億円	157億円	-億円	(-%)
合計	**1,653**億円	**1,660**億円	**7**億円	**(+0.4%)**

Section5.
財務戦略/ESGの取組み

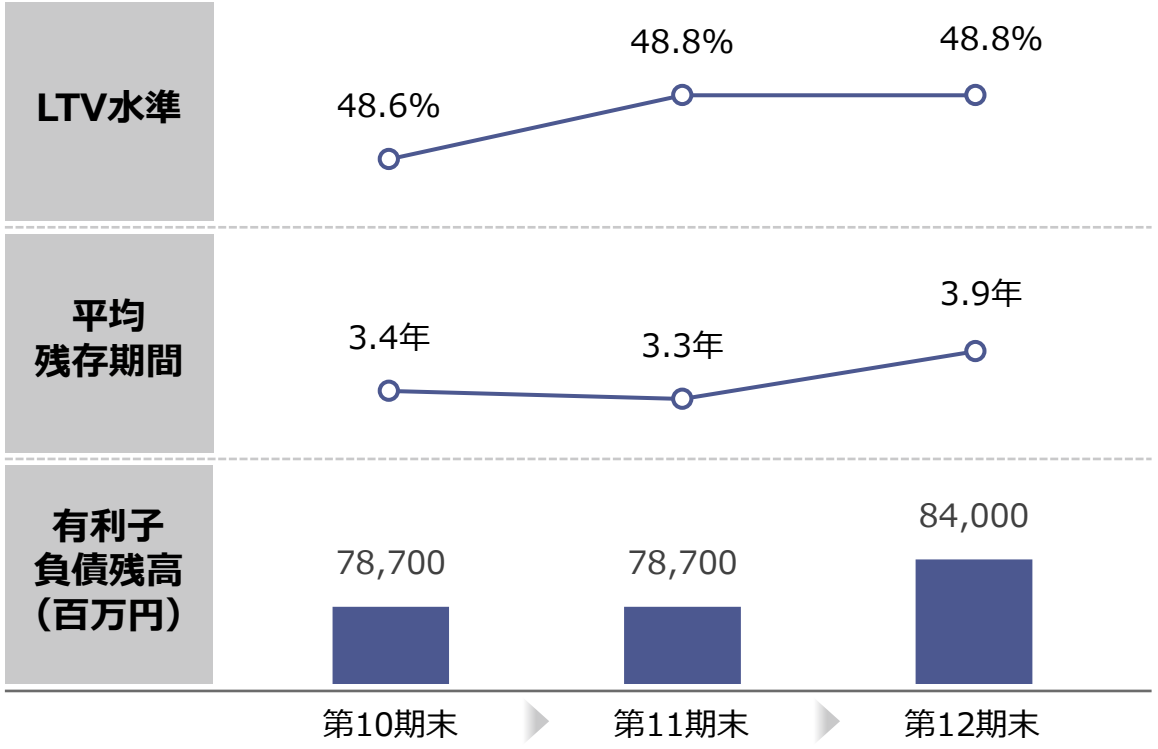
MIRAI Corporation

財務マネジメントの状況①

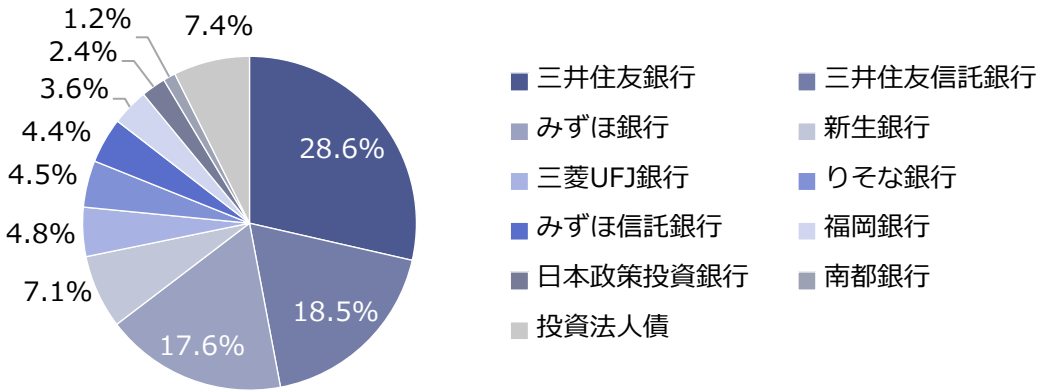
三井物産の信用力を背景に金利上昇に耐え得る強固な財務基盤を構築

財務ハイライト

LTV水準	平均残存期間	有利子負債残高
48.8%	3.9年	84,000百万円



資金調達の分散状況



コミットメントライン

レンダー	みずほ銀行
借入限度額	30億円
現在借入額	なし
借入期間	1年以内

格付

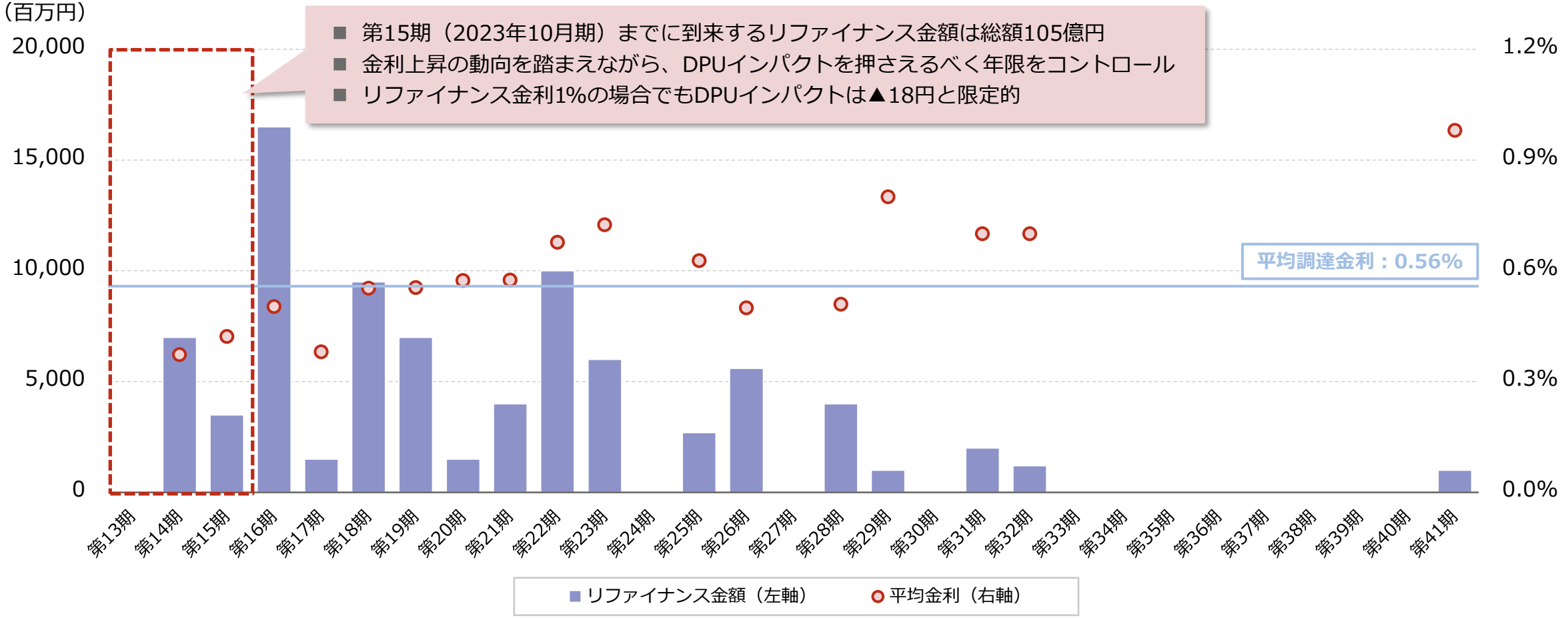
日本格付研究所（JCR）
A＋（安定的）

格付投資情報センター（R&I）
A（安定的）

財務マネジメントの状況②

既存借入金利は全て長期固定化/平均調達金利を意識してリファイナンス対応

有利子負債の返済期限分散状況



ESGの取組み①

外部評価の向上・拡大を図りつつマテリアリティの実現に向けた取組みを推進

イニシアティブ/外部評価等の参加状況

21世紀金融行動原則

- 持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を行動指針としてまとめた日本の金融機関を対象とする行動原則
- 本資産運用会社は2020年9月に本原則に署名

GRESBリアルエステイト評価

- 不動産セクターの環境・社会・ガバナンス配慮を測る年次のベンチマーク評価
- みらいは2021年度から本制度に参加し、**２スター**及び**グリーンスター**の評価を取得

DBJ Green Building認証

- 環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために日本政策投資銀行が創設した認証制度
- 2022年4月に**ミ・ナーラにて新規認証（3つ星）を取得**

マテリアリティとSDGs

- 企業の社会的責任としてサステナブルな社会の実現を目指すためマテリアリティ（重要課題）を特定

	マテリアリティ（重要課題）	関連するSDGs目標
E	気候変動への対応（温室効果ガス削減、省エネ、再エネ利用の推進等）	6 安全な水とトイレを世界中に / 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに / 11 住み続けられるまちづくりを / 12 つくる責任 つかう責任 / 13 気候変動に具体的な対策を
	環境負荷の少ないポートフォリオの構築（節水、廃棄物削減、環境認証取得等）	
S	従業員の健康・安全・快適性に配慮した職場環境づくり	3 すべての人に健康と福祉を / 8 働きがいも経済成長も / 11 住み続けられるまちづくりを / 17 パートナーシップで目標を達成しよう
	テナントに対する安全・安心への配慮	
	地域社会の振興の支援	
G	ガバナンス体制・リスク管理の強化	16 平和と公正をすべての人に / 17 パートナーシップで目標を達成しよう
	情報開示の推進	

ESGの取組み②

環境目標の改善は着実に進捗/環境認証取得率向上によりGF上限額も拡大

環境目標/直近の取組み

環境パフォーマンス目標（注）

- **ポートフォリオの温室効果ガス（GHG）排出原単位（GHG排出量÷延床面積）を今後5年間で5%削減**
- **ポートフォリオのエネルギー消費原単位（エネルギー消費量÷延床面積）を今後5年間で5%削減**

再生エネルギーの導入

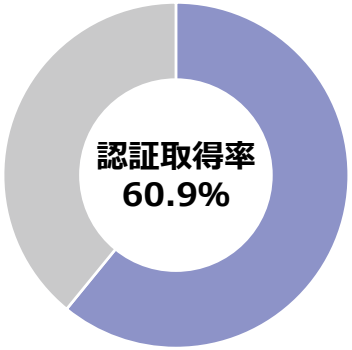
- 新宿イーストサイドスクエアにおいて100%再生エネルギー由来の電力へ切替済
- 今後の対象物件は費用面の影響を見ながら判断

共用部設置モニターでのESG映像等の放映

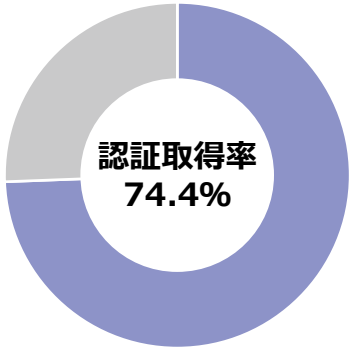
- オフィスビルのエレベーターホールにモニターを設置
- ニュース速報などに加えてESGに関する啓発映像や緊急時の避難経路などを放映
- テナントへの情報提供とESG意識の啓発を推進

グリーンファイナンス・フレームワーク（GF）の状況

第11期末時点（2021年10月末）



第12期末時点（2022年4月末）



環境認証取得資産総額	85,889百万円
適格グリーンプロジェクト総額	53,821百万円
総資産LTV	48.8%
グリーンファイナンス上限額	26,264百万円
グリーンファイナンス残高	5,200百万円

注：　対象期間は2022年3月期～2026年3月期（目標達成年度）。基準年度は2019年3月期。

ESGの取組み③

継続的な地域社会への貢献/今後はサステナビリティ開示の強化に着手

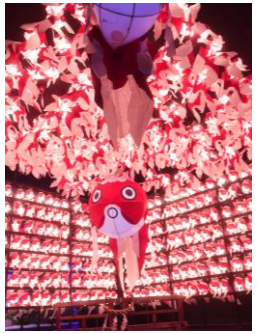
継続的な地域社会への貢献

サイクル＆バスライド（ミ・ナーラ）

地域交通機関が進める健康増進・環境に配慮した施策の実証実験に参加

EARTH HOUR（川崎）

地球温暖化防止に関する省エネイベントに参加



教育機関との協力推進（ミ・ナーラ）

大学との産学連帯や保有する教育施設の新規事業への協力

コロナ軽症患者療養施設（那覇）

継続して新型コロナの軽症者等宿泊施設として提供（2021年10月11日~2022年10月31日（予定））

サステナビリティ開示の強化

GRIスタンダード

2022年3月
サステナビリティ報告の
国際的な開示基準である
GRIスタンダード対照表を開示
（GRI=Global Sustainability Standards）

今後の取組み

ESGレポートの発行	TCFD開示への対応	環境データに対する第三者保証の取得
さらなるサステナビリティ情報開示の充実に向けたESGレポートの発行	気候変動対応に向けたフレームワーク「TCFD」への対応（TCFD=Task Force on Climate-related Financial Disclosures）	開示する環境データの客観性を担保するため第三者機関の保証を取得

投資法人みらいのIRライブラリ（ https://3476.jp/ja/ir/library.html）により詳細なデータ集を含む「決算ハイライトデータ（Excelファイル）」を掲載しています。合わせてご覧ください。

Appendix.
基本情報/データ集

MIRAI Corporation

投資法人みらいの特徴

ポートフォリオ戦略

- 需給が安定しているミドルクラス賃料帯の大規模オフィス中心
- 商業施設・ホテルは長期固定契約により安定性重視
- グロースアセットを一部組入れてアップサイドを追求

財務戦略

- 三井グループを中軸とした強固なバンクフォーメーション
- 借入金の調達条件は全REITでも上位クラス
- JCR: A＋（安定的）/ R&I: A（安定的）の信用格付を取得

平均調達金利	0.56%

残存借入期間	3.9年

日本格付研究所（JCR）	格付投資情報センター（R&I）
A＋（安定的）	A（安定的）

みらい中期経営計画2025「賢守共攻」

- 上場以降2度の中期経営計画（「Repower 2020」「同-ER」）とコロナ禍の危機対応策「みらいリバイバルプラン」を策定、明確な課題設定に基づく成長施策を実行
- 2022年6月：みらい中期経営計画2025「賢守共攻」を策定（定量目標）

①1口当たり分配金　：1,300円水準→2023年以降に再設定

②1口当たりNAV　：53,000円以上（CAGR2%程度）

③資産規模　：2,000億円（AA格を意識）

ダブルメインスポンサー

- 三井物産アセットマネジメント・ホールディングスとイデラ キャピタル
- 物件ソーシング、リーシング及び物件管理、資金調達等の活動を積極的に支援
- 三井物産グループの運用する複数の不動産ヴィークルと物件を共有して運用中（品川シーサイドパークタワー、六甲アイランドDC等）

MITSUI & CO. ASSET MANAGEMENT HOLDINGS LTD.

IDÉRA CAPITAL MANAGEMENT

投資法人みらいのポートフォリオ戦略

安定したキャッシュフローが期待される東京圏のコアアセットがポートフォリオの中心

コアアセット

スポンサーの強みを活かした「コアアセット」を組入れ

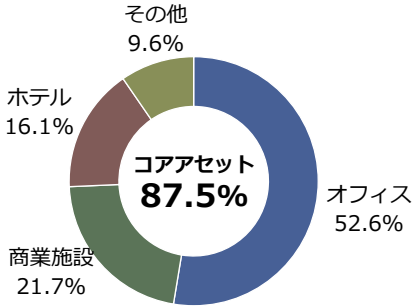
オフィス

商業施設

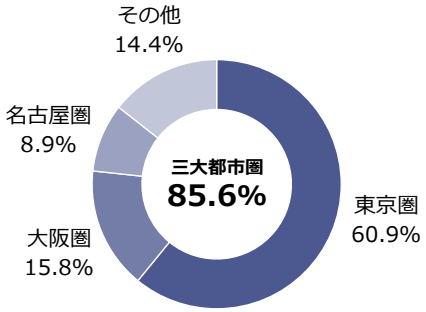
ホテル

三大都市圏（注1）中心のポートフォリオ
（投資比率：70%以上）

アセットタイプ別比率（注2）



エリア別比率（注2）



グロースアセット

スポンサーが優位性を有する「グロースアセット」を抑制的に組入れ

コアプラス

リースアップやリノベーション/コンバージョンを通じてアップサイドの追求による収益性の向上を目指すアセット

ミ・ナーラ
取得価格
4,944 百万円

ニュータイプ（注3）

取得競争が限定的であり、将来的にマーケットの拡大が期待できるアセット

六甲アイランドDC
（準共有持分92.45%）
取得価格
7,996 百万円

注1：「三大都市圏」とは東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県及び滋賀県）、名古屋圏（愛知県、三重県及び岐阜県）を指します。以下同じです。
注2：取得予定資産取得後のポートフォリオについて、取得価格に基づいて算出しています。
注3：ニュータイプアセットを取得する際には、本資産運用会社の運営体制を整備した上で（アセットタイプによっては法令等が整備された後に）行います。

ポートフォリオ一覧（2022年4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	償却後利回り	稼働率
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	12.3%	4.5%	3.9%	96.3%
			川崎テックセンター	神奈川県川崎市	2016年12月	23,182	14.1%	5.1%	4.1%	100.0%
			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	6.1%	3.7%	3.0%	98.5%
			東京フロントテラス	東京都品川区	2017年10月	10,592	6.4%	4.0%	3.5%	83.5%
		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	5.4%	4.8%	4.2%	100.0%
			オリコ博多駅南ビル	福岡県福岡市	2018年8月	1,680	1.0%	4.7%	4.1%	100.0%
			マイスクエアビル	東京都港区	2019年12月	2,800	1.7%	4.2%	3.8%	100.0%
			広島鯉城通りビル	広島県広島市	2020年3月	2,250	1.4%	5.3%	4.5%	100.0%
			BizMiiX淀屋橋	大阪府大阪市	2018年11月	2,041	1.2%	2.8%	1.7%	58.9%
			TCAビル	大阪府大阪市	2021年1月	2,120	1.3%	4.6%	4.0%	100.0%
			愛媛ビル・広島	広島県広島市	2022年1月	2,780	1.7%	4.9%	4.4%	100.0%
			小計			**86,620**	**52.6%**	**4.5%**	**3.8%**	**96.7%**
	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	1.9%	5.6%	5.2%	100.0%
			THINGS青山	東京都港区	2020年1月	2,912	1.8%	3.7%	3.5%	100.0%
			MIキューブ仙台クリスロード	宮城県仙台市	2020年3月	1,330	0.8%	4.9%	4.8%	100.0%
		地域密着型	イオン葛西店	東京都江戸川区	2016年12月	9,420	5.7%	5.3%	4.4%	100.0%
			MEGAドン・キホーテ和泉中央店	大阪府和泉市	2016年12月	3,000	1.8%	4.4%	3.7%	100.0%
			カインズモール彦根（底地）	滋賀県彦根市	2021年3月	3,598	2.2%	5.1%	5.1%	100.0%
			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%	100.0%
			ツルミフーガ1	神奈川県横浜市	2022年1月	5,300	3.2%	4.4%	3.6%	100.0%
			ビッグモーター岐南店（底地）	岐阜県羽島郡	2022年1月	1,080	0.7%	4.2%	4.2%	100.0%
			小計			**30,790**	**18.7%**	**4.8%**	**4.3%**	**100.0%**

ポートフォリオ一覧（2022年4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	償却後利回り	稼働率
コア	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	1.3%	6.2%	4.7%	94.6%
			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	1.2%	5.9%	4.1%	100.0%
			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%	5.0%	100.0%
			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%	5.3%	4.8%	100.0%
			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%	5.5%	4.3%	100.0%
			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	0.6%	5.3%	4.7%	100.0%
			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	1.1%	5.4%	4.5%	100.0%
			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%	100.0%
			コンフォートホテル長野（注）	長野県長野市	2018年3月	580	0.4%	5.8%	4.2%	100.0%
			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	2.3%	4.3%	3.8%	100.0%
			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	2.4%	4.4%	3.9%	100.0%
			スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市	2018年11月	3,800	2.3%	3.1%	2.7%	100.0%
			スマイルホテル名古屋栄	愛知県名古屋市	2018年11月	2,950	1.8%	3.5%	2.9%	100.0%
			小計			**26,513**	**16.1%**	**4.7%**	**3.8%**	**99.2%**
グロース	商業施設	地域密着型	ミ・ナーラ	奈良県奈良市	2017年10月	4,944	3.0%	4.2%	1.3%	91.9%
	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	4.9%	5.5%	4.2%	100.0%
			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	1.4%	4.9%	4.9%	100.0%
			横浜大黒町整備工場（底地）	神奈川県横浜市	2022年3月	1,490	0.9%	4.0%	4.0%	100.0%
	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	2.4%	5.8%	5.2%	100.0%
			ポートフォリオ合計			**164,554**	**100.0%**	**4.7%**	**3.9%**	**98.1%**

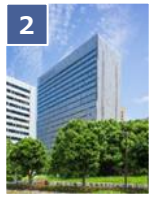
注：　2022年5月末に譲渡しています。

運用資産一覧（2022年4月末時点）

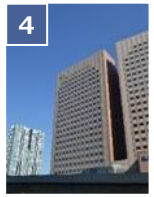
■ オフィス　■ 商業施設　■ ホテル　■ その他

オフィス

1 品川シーサイド パークタワー


2 川崎 テックセンター

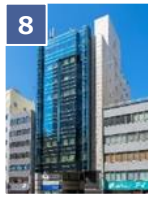
3 新宿イースト サイドスクエア


4 東京フロント テラス

5 MIテラス 名古屋伏見

6 オリコ 博多駅南ビル

7 マイスクエアビル


8 広島鯉城通り ビル

9 BizMiiX淀屋橋

10 TCAビル

11 愛媛ビル・広島

商業施設

12 渋谷ワールド イーストビル

13 THINGS青山

14 MIキューブ仙台 クリスロード

15 イオン 葛西店

16 MEGA ドン・キホーテ 和泉中央店

17 カインズモール 彦根 （底地）

18 マックスバリュ 高取店 （底地）

19 ツルミフーガ1

20 ビッグモーター 岐南店 （底地）

グロースアセット

34 ミ・ナーラ

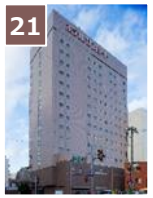
35 六甲アイランド DC

36 小田原機材管理 センター （底地）

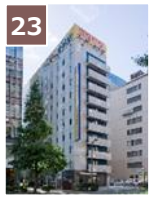
37 横浜大黒町 整備工場 （底地）

38 東京衛生学園 専門学校

ホテル


21 ホテルサン ルート新潟

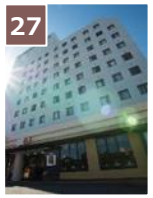
22 ダイワロイネット ホテル秋田

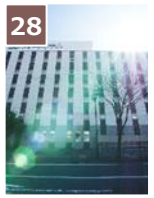

23 スーパーホテル 仙台・広瀬通り

24 スーパーホテル 大阪・天王寺

25 スーパーホテル さいたま・大宮

26 スーパーホテル 京都・烏丸五条

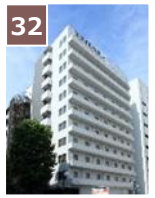

27 伊勢シティ ホテルアネックス

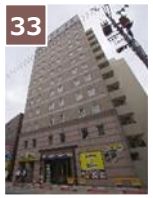

28 コンフォート ホテル北上

29 コンフォート ホテル長野 （譲渡済）

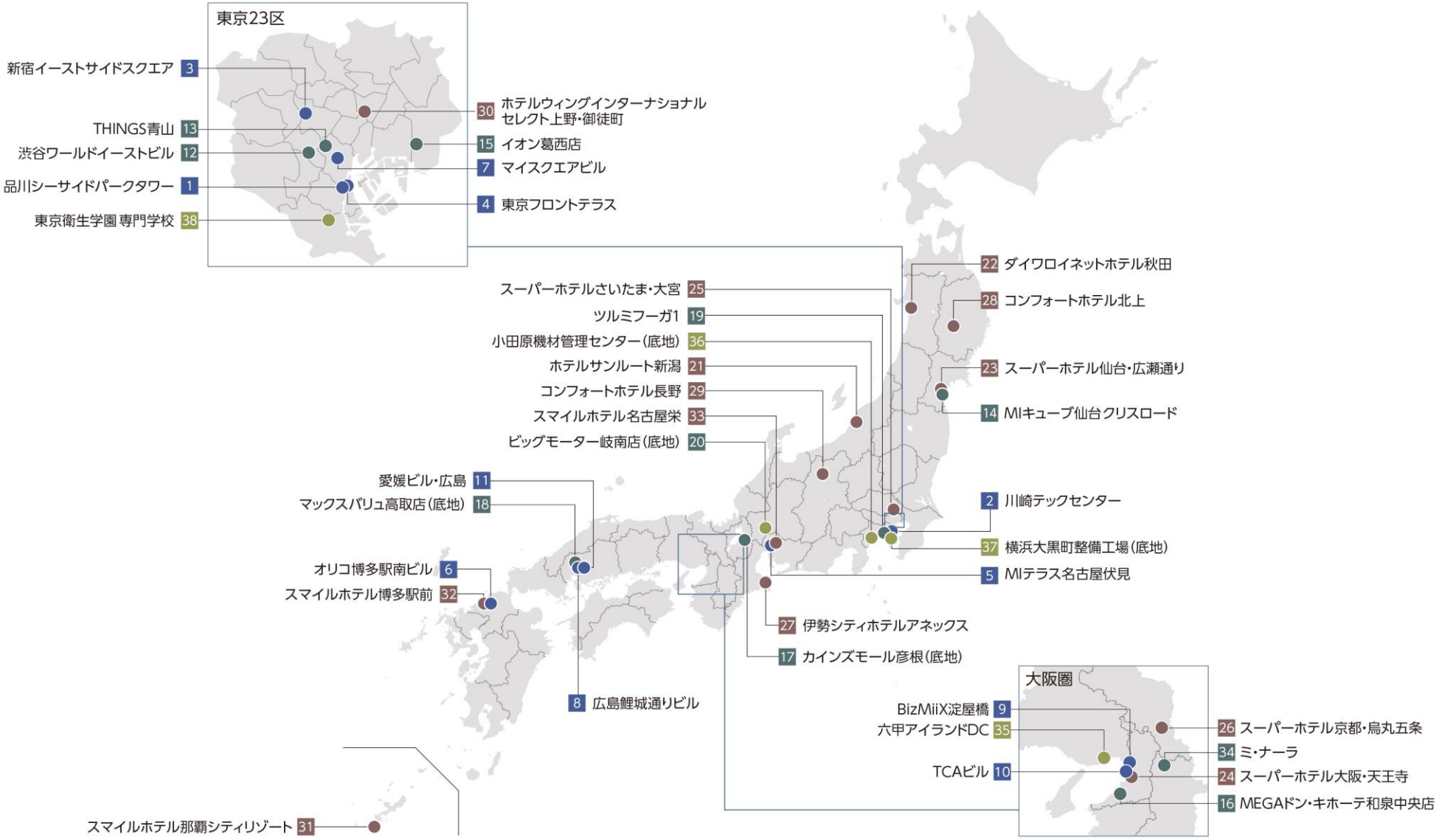
30 ホテルウィング インターナショナル セレクト上野・御徒町

31 スマイルホテル 那覇シティ リゾート


32 スマイルホテル 博多駅前


33 スマイルホテル 名古屋栄

ポートフォリオマップ（2022年4月末時点）



主要データ（第12期末時点）

Asset

物件数	38物件
資産規模 （取得価格ベース）	1,645億円
鑑定評価額	1,776億円
含み益 （含み益率）	112億円（+6.8%）
収益性 （帳簿価額ベース）	NOI利回り：　4.5%（注1） 償却後利回り：　3.7%
平均築年数 （取得価格加重平均）	26.4年（注2）
総賃貸可能面積	36.5万㎡
稼働率	98.1%
アセットタイプ （取得価格ベース）	オフィス　52.6%　ホテル　16.1% 商業施設　18.7%　グロース12.5% （コアアセットのみ）

Debt

有利子負債残高	840億円
総資産LTV	48.8%
鑑定LTV（注3）	45.8%
平均調達金利	0.56%
平均残存期間	3.9年
発行体格付	JCR：　A+　（安定的） R&I：　A　（安定的）

Equity

時価総額（注4）	896億円
投資口価格（注4）	50,600円
1口当たりNAV	50,670円
1口当たり分配金	1,267円（第12期実績）
分配金利回り	5.0%

注1：　第12期実績。
注2：　底地物件を除いて算出しています。
注3：　鑑定LTV＝有利子負債残高÷（総資産＋含み益）。
注4：　第12期末日の投資口価格終値ベース。

決算サマリー

決算期 開始日 終了日		第11期 2021年5月1日 2021年10月31日	第12期 2021年11月1日 2022年4月30日				第13期 2022年5月1日 2022年10月31日		第14期 2022年11月1日 2023年4月30日	
		実績 A	実績 B	前期比 B-A	予想 (注1) C	予実差異 B-C	予想 (注2) D	前期比 D-B	予想 (注2) E	前期比 E-D
営業収益	百万円	5,113	5,275	161	5,178	96	5,492	217	5,393	-98
賃貸事業収入	百万円	4,262	4,452	190	4,463	-10	4,591	138	4,579	-11
オフィス	百万円	2,180	2,232	52	2,259	-26	2,317	84	2,351	34
商業施設	百万円	999	1,077	77	1,091	-14	1,173	96	1,186	13
ホテル	百万円	662	717	54	687	29	665	-51	585	-79
インダストリアル	百万円	296	302	6	302	0	311	9	332	21
教育施設	百万円	122	122	-	122	-	122	-	122	-
その他収入	百万円	851	822	-29	714	107	900	78	814	-86
不動産等売却益	百万円	-	-	-	-	-	0	0	-	0
賃貸事業費用	百万円	1,582	1,563	-19	1,471	92	1,710	146	1,585	-124
NOI	百万円	3,531	3,711	180	3,706	4	3,781	70	3,807	26
減価償却費	百万円	609	640	30	635	4	657	16	675	18
一般管理費	百万円	524	523	0	531	-8	559	36	559	0
営業外費用	百万円	255	303	47	305	-2	287	-16	295	8
当期純利益	百万円	2,143	2,244	101	2,232	11	2,276	31	2,276	-0
1口当たり分配金	円	1,289	1,267	-22	1,260	/	1,285	18	1,285	-
資本的支出	百万円	443	500	57	643	-143	569	69	694	125
NCF	百万円	3,088	3,211	123	3,063	147	3,212	0	3,113	-98
1口当たりFFO	円	1,656	1,629	-27	1,619	10	1,656	27	1,666	10
ペイアウトレシオ	%	77.8	77.8	-0.1	77.8	-0.0	77.6	-0.0	77.1	-0.5
物件数		34	38	4	38	-	37	-1	37	-
期末稼働率	%	97.8	98.1	0.3	-	-				
期末算定価額	百万円	165,350	177,610	12,260						
含み益率	%	6.3	6.8	0.4						
有利子負債総額	百万円	78,700	84,000	5,300	84,000	-	84,000	-	84,000	-
LTV (注3)	%	48.8	48.8	0.0	48.7	0.1	48.9	0.1	48.9	-
発行済投資口数	口	1,662,240	1,771,440	109,200	1,771,440	-	1,771,440	-	1,771,440	-
BPS (注4)	円	44,227	44,314	87						
1口当たりNAV (注4)	円	50,160	50,672	512						

注1： 2021年12月13日付「2021年10月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」で公表したものです。
注2： 本予想は一定条件の下に算出した2022年6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3： LTV＝有利子負債総額÷総資産。
注4： BPS＝出資総額÷発行済投資口数、NAV＝出資総額＋含み損益。

物件別収支（1/4）

第12期：2021年11月～2022年4月

物件名称	品川シーサイド パークタワー	川崎テック センター	新宿イースト サイドスクエア	東京フロント テラス	MIテラス 名古屋伏見	オリコ 博多駅南ビル	マイスクエアビル	広島鯉城通りビル	BizMiiX淀屋橋	TCAビル	愛媛ビル・広島
営業日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	109
不動産賃貸事業収入	740	979	260	247	293	非開示（注1）	77	82	21	66	58
賃貸事業収入	656	549	234	227	262		68	66	19	53	52
その他賃貸事業収入	84	429	26	19	30		8	16	2	13	6
賃貸事業費用	260	345	53	111	76		16	21	36	18	10
外注委託費	55	77	19	20	26		4	5	16	5	6
水道光熱費	90	180	13	22	19		4	5	2	6	3
公租公課	63	49	17	36	20		5	5	4	3	0
修繕費	11	8	-	7	5		1	2	0	1	0
その他賃貸事業費用	39	28	2	24	4		1	1	13	0	0
NOI	480	633	207	136	217	37	60	61	-14	48	47
減価償却費	65	120	38	25	27	4	5	7	11	6	4
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業損益	415	513	169	110	189	33	54	53	-25	42	43
資本的支出	27	97	5	96	11	-	18	9	1	4	-
NCF	452	536	201	39	205	37	41	52	-15	43	47
帳簿価額	19,934	23,800	9,775	10,801	8,943	1,727	2,942	2,341	2,018	2,237	2,832
NOI利回り（注2）	4.9%	5.4%	4.3%	2.5%	4.9%	4.4%	4.1%	5.3%	-1.4%	4.4%	5.7%
償却後利回り（注2）	4.2%	4.3%	3.5%	2.1%	4.3%	3.9%	3.7%	4.6%	-2.5%	3.8%	5.1%

注1： テナントの承諾が得られなかったため開示していません。
注2： 帳簿価額ベース

物件別収支（2/4）

第12期：2021年11月～2022年4月

物件名称	渋谷ワールドイーストビル	THINGS青山	MIキューブ仙台クリスロード	イオン葛西店	MEGAドン・キホーテ和泉中央店	カインズモール彦根（底地）	マックスバリュ高取店（底地）	ツルミフーガ1	ビッグモーター岐南店（底地）	ホテルサンルート新潟	ダイワロイネットホテル秋田
営業日数	181	181	181	181	181	181	181	109	109	181	181
不動産賃貸事業収入	114	非開示（注1）	34	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	70	69
賃貸事業収入	101		30							70	69
その他賃貸事業収入	13		3							0	-
賃貸事業費用	19		6							10	9
外注委託費	4		1							1	1
水道光熱費	4		2							0	-
公租公課	6		2							4	7
修繕費	0		0							3	-
その他賃貸事業費用	2		0							0	0
NOI	95	63	27	260	68	104	22	78	7	59	59
減価償却費	6	2	0	41	10	-	-	13	-	17	17
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業損益	89	61	26	218	58	104	22	64	7	42	42
資本的支出	-	-	-	86	0	-	-	-	-	-	-
NCF	95	63	27	173	67	104	22	78	7	59	59
帳簿価額	3,373	2,946	1,378	9,626	3,020	3,675	987	5,530	1,101	2,141	1,895
NOI利回り（注2）	5.7%	4.3%	4.0%	5.4%	4.6%	5.8%	4.6%	4.8%	2.1%	5.6%	6.4%
償却後利回り（注2）	5.3%	4.2%	3.9%	4.6%	3.9%	5.8%	4.6%	3.9%	2.1%	4.0%	4.5%

注1： テナントの承諾が得られなかったため開示していません。
注2： 帳簿価額ベース

物件別収支（3/4）

第12期：2021年11月～2022年4月

物件名称	スーパーホテル仙台・広瀬通り	スーパーホテル大阪・天王寺	スーパーホテルさいたま・大宮	スーパーホテル京都・烏丸五条	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	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	スマイルホテル那覇シティリゾート	スマイルホテル博多駅前	スマイルホテル名古屋栄
営業日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
不動産賃貸事業収入	44	39	35	31	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	171	34	46
賃貸事業収入	44	37	35	31					169	34	44
その他賃貸事業収入	-	1	-	0					1	-	1
賃貸事業費用	6	4	4	3					9	6	7
外注委託費	-	-	-	-					0	0	0
水道光熱費	-	-	-	-					-	-	-
公租公課	5	3	4	3					7	5	5
修繕費	0	-	-	-					1	-	1
その他賃貸事業費用	0	0	0	0					0	0	0
NOI	37	34	30	27	50	24	17	70	161	27	39
減価償却費	6	3	6	3	7	9	4	10	9	8	8
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業損益	31	31	24	23	42	14	12	60	152	19	30
資本的支出	-	-	-	-	7	-	-	-	18	-	13
NCF	37	34	30	27	42	24	17	70	142	27	25
帳簿価額	1,232	1,242	1,065	1,010	1,905	794	635	3,800	4,024	3,789	2,969
NOI利回り（注2）	6.2%	5.6%	5.8%	5.4%	5.3%	6.2%	5.5%	3.7%	8.1%	1.5%	2.7%
償却後利回り（注2）	5.1%	5.1%	4.6%	4.7%	4.5%	3.8%	4.0%	3.2%	7.6%	1.0%	2.1%

注1： テナントの承諾が得られなかったため開示していません。
注2： 帳簿価額ベース

物件別収支（4/4）

第12期：2021年11月～2022年4月

物件名称	ミ・ナーラ	六甲アイランドDC	小田原機材管理センター（底地）	横浜大黒町整備工場（底地）	東京衛生学園専門学校	ポートフォリオ合計	オフィス合計	商業施設合計	ホテル合計	その他合計
営業日数	181	181	181	37	181	181	181	181	181	181
不動産賃貸事業収入	442	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	5,275	2,871	1,256	721	425
賃貸事業収入	336					4,452	2,232	1,077	717	425
その他賃貸事業収入	105					822	638	179	4	0
賃貸事業費用	408					1,563	955	495	81	31
外注委託費	110					370	237	122	7	2
水道光熱費	99					456	349	106	0	-
公租公課	54					391	209	96	58	26
修繕費	4					64	39	16	7	1
その他賃貸事業費用	139					281	119	152	7	1
NOI	33	217	59	1	114	3,711	1,916	761	640	393
減価償却費	71	52	-	-	12	640	316	146	112	64
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業損益	-37	165	59	1	102	3,071	1,599	615	527	328
資本的支出	88	-	-	-	11	500	272	176	39	11
NCF	-54	217	59	1	102	3,211	1,644	585	600	381
帳簿価額	5,081	7,727	2,418	1,514	4,098	166,346	87,356	36,723	26,509	15,758
NOI利回り（注2）	1.3%	5.7%	5.0%	0.7%	5.6%	4.5%	4.4%	4.2%	4.9%	5.0%
償却後利回り（注2）	-1.5%	4.3%	5.0%	0.7%	5.0%	3.7%	3.7%	3.4%	4.0%	4.2%

注1： テナントの承諾が得られなかったため開示していません。
注2： 帳簿価額ベース

期末算定価額の概要：2022年4月末時点（1/2）

アセットタイプ	物件名	帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）	差異（百万円）	差異（比率）	積算価格（百万円）	直接還元法収益価格（百万円）	還元利回り	DCF法収益価格（百万円）	割引率	最終還元利回り
オフィス	品川シーサイドパークタワー	19,934	22,570	2,635	13.2%	20,922	22,633	3.8%	22,443	3.5%	3.9%
	川崎テックセンター	23,800	24,600	799	3.4%	18,000	25,200	4.2%	24,300	4.0%	4.4%
	新宿イーストサイドスクエア	9,775	10,650	874	8.9%	9,900	10,850	3.6%	10,450	3.4%	3.8%
	東京フロントテラス	10,801	11,094	292	2.7%	10,542	11,094	3.8%	11,094	3.5%	3.8%
	MIテラス名古屋伏見	8,943	10,600	1,656	18.5%	10,100	10,700	3.8%	10,500	3.6%	3.9%
	オリコ博多駅南ビル	1,727	1,780	52	3.1%	1,680	1,790	4.2%	1,780	3.8%	4.4%
	マイスクエアビル	2,942	3,050	107	3.6%	1,440	3,110	3.5%	3,030	3.3%	3.7%
	広島鯉城通りビル	2,341	2,540	198	8.5%	2,200	2,620	4.5%	2,510	4.3%	4.7%
	BizMiiX淀屋橋	2,018	2,210	191	9.5%	1,090	2,380	4.6%	2,140	4.4%	4.8%
	TCAビル	2,237	2,270	32	1.4%	2,100	2,350	4.1%	2,240	3.9%	4.3%
	愛媛ビル・広島	2,832	2,980	147	5.2%	3,050	3,080	4.4%	2,940	4.2%	4.6%
	小計	**87,356**	**94,344**	**6,988**	**8.0%**	**81,024**	**95,808**	**-**	**93,427**	**-**	**-**
商業施設	渋谷ワールドイーストビル	3,373	5,000	1,626	48.2%	4,280	5,110	3.4%	4,890	3.2%	3.6%
	THINGS青山	2,946	3,240	293	9.9%	3,370	3,330	3.2%	3,200	3.0%	3.4%
	MIキューブ仙台クリスロード	1,378	1,450	71	5.2%	1,070	1,480	4.3%	1,440	4.1%	4.5%
	イオン葛西店	9,626	9,580	-46	-0.5%	9,850	9,660	4.9%	9,500	4.5%	5.1%
	MEGAドン・キホーテ和泉中央店	3,020	2,570	-450	-14.9%	3,260	2,600	5.0%	2,560	4.8%	5.2%
	カインズモール彦根（底地）	3,675	4,270	594	16.2%	4,530	4,280	4.5%	4,270	4.5%	-
	マックスバリュ高取店（底地）	987	1,040	52	5.3%	1,040	1,070	4.3%	1,040	4.2%	4.4%
	ツルミフーガ1	5,530	5,800	269	4.9%	5,450	5,890	4.2%	5,760	4.3%	4.4%
	ビッグモーター岐南店（底地）	1,101	1,190	88	8.0%	1,190	1,220	4.2%	1,190	4.1%	4.3%
	ミ・ナーラ	5,081	3,750	-1,331	-26.2%	6,160	3,910	5.6%	3,680	5.1%	5.6%
	小計	**36,723**	**37,890**	**1,166**	**3.2%**	**40,200**	**38,550**	**-**	**37,530**	**-**	**-**

注1： 準共有持分を保有する物件に関しては、不動産鑑定評価書に記載されている物件全体の数値に関して、保有する準共有持分割合を乗じて算出した数値を記載しています。
注2： 「カインズモール彦根（底地）」、「小田原機材管理センター（底地）」及び「横浜大黒町整備工場（底地）」は、有期還元法（インウッド式）での評価をしており最終還元利回りの算定はしていません。

期末算定価額の概要：2022年4月末時点（2/2）

アセットタイプ	物件名	帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）	差異（百万円）	差異（比率）	積算価格（百万円）	直接還元法収益価格（百万円）	還元利回り	DCF法収益価格（百万円）	割引率	最終還元利回り
ホテル	ホテルサンルート新潟	2,141	2,260	118	5.5%	1,220	2,270	5.3%	2,250	5.1%	5.5%
	ダイワロイネットホテル秋田	1,895	2,170	274	14.5%	1,050	2,130	5.4%	2,180	5.2%	5.6%
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,232	1,670	437	35.5%	1,700	1,690	4.4%	1,640	4.2%	4.6%
	スーパーホテル大阪・天王寺	1,242	1,590	347	27.9%	1,080	1,610	4.1%	1,560	3.9%	4.3%
	スーパーホテルさいたま・大宮	1,065	1,330	264	24.9%	1,230	1,340	4.5%	1,310	4.3%	4.7%
	スーパーホテル京都・烏丸五条	1,010	1,290	279	27.6%	1,250	1,310	4.1%	1,260	3.8%	4.4%
	伊勢シティホテルアネックス	1,905	1,810	-95	-5.0%	428	1,820	5.1%	1,800	4.9%	5.3%
	コンフォートホテル北上	794	828	33	4.3%	586	828	5.2%	828	5.0%	5.4%
	コンフォートホテル長野	635	588	-47	-7.5%	261	588	5.0%	588	4.8%	5.2%
	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	3,800	4,050	249	6.6%	2,880	4,100	3.8%	4,030	3.6%	4.0%
	スマイルホテル那覇シティリゾート	4,024	3,990	-34	-0.9%	1,900	4,120	5.0%	3,930	4.8%	5.2%
	スマイルホテル博多駅前	3,789	3,580	-209	-5.5%	1,890	3,730	4.3%	3,520	4.1%	4.5%
	スマイルホテル名古屋栄	2,969	2,920	-49	-1.7%	1,790	3,050	4.5%	2,870	4.3%	4.7%
	小計	**26,509**	**28,076**	**1,566**	**5.9%**	**17,265**	**28,586**	**-**	**27,766**	**-**	**-**
その他	六甲アイランドDC	7,727	8,880	1,152	14.9%	8,468	8,921	4.9%	8,828	4.7%	5.1%
	小田原機材管理センター（底地）	2,418	2,560	141	5.8%	2,390	2,550	4.2%	2,560	4.1%	-
	横浜大黒町整備工場（底地）	1,514	1,580	65	4.3%	1,490	1,580	3.5%	1,580	3.5%	-
	東京衛生学園専門学校	4,098	4,280	181	4.4%	2,420	4,330	5.0%	4,260	4.8%	5.2%
	小計	**15,758**	**17,300**	**1,541**	**9.8%**	**14,768**	**17,381**	**-**	**17,228**	**-**	**-**
ポートフォリオ合計		**166,346**	**177,610**	**11,264**	**6.8%**	**153,257**	**180,325**	**-**	**175,952**	**-**	**-**

注1： 準共有持分を保有する物件に関しては、不動産鑑定評価書に記載されている物件全体の数値に関して、保有する準共有持分割合を乗じて算出した数値を記載しています。
注2： 「カインズモール彦根（底地）」、「小田原機材管理センター（底地）」及び「横浜大黒町整備工場（底地）」は、有期還元法（インウッド式）での評価をしており最終還元利回りの算定はしていません。

期末算定価額の概要（前期比）：2022年4月末時点（1/2）

アセットタイプ	物件名	期末算定価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り	
		（百万円）	増減	比率		増減		増減		増減
オフィス	品川シーサイドパークタワー	22,570	-	-	3.8%	-0.1%	3.5%	-0.1%	3.9%	-0.2%
	川崎テックセンター	24,600	100	0.4%	4.2%	-0.1%	4.0%	-0.1%	4.4%	-0.1%
	新宿イーストサイドスクエア	10,650	-	-	3.6%	-0.1%	3.4%	-0.1%	3.8%	-0.1%
	東京フロントテラス	11,094	-	-	3.8%	-0.1%	3.5%	-0.1%	3.8%	-0.2%
	MIテラス名古屋伏見	10,600	300	2.8%	3.8%	-0.1%	3.6%	-0.1%	3.9%	-0.2%
	オリコ博多駅南ビル	1,780	-	-	4.2%	-	3.8%	-	4.4%	-
	マイスクエアビル	3,050	40	1.3%	3.5%	-0.1%	3.3%	-0.1%	3.7%	-0.1%
	広島鯉城通りビル	2,540	70	2.8%	4.5%	-0.1%	4.3%	-0.1%	4.7%	-0.1%
	BizMiiX淀屋橋	2,210	10	0.5%	4.6%	-	4.4%	-	4.8%	-
	TCAビル	2,270	10	-	4.1%	-	3.9%	-	4.3%	-
	愛媛ビル・広島	2,980	-	-	4.4%	-	4.2%	-	4.6%	-
	小計	**94,344**	**3,510**	**3.7%**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
商業施設	渋谷ワールドイーストビル	5,000	50	1.0%	3.4%	-	3.2%	-	3.6%	-
	THINGS青山	3,240	-10	-0.3%	3.2%	-	3.0%	-	3.4%	-
	MIキューブ仙台クリスロード	1,450	-	-	4.3%	-	4.1%	-	4.5%	-
	イオン葛西店	9,580	-	-	4.9%	-0.1%	4.5%	-	5.1%	-
	MEGAドン・キホーテ和泉中央店	2,570	-10	-0.4%	5.0%	-	4.8%	-	5.2%	-
	カインズモール彦根（底地）	4,270	10	-	4.5%	-	4.5%	-	-	-
	マックスバリュ高取店（底地）	1,040	-	-	4.3%	-	4.2%	-	4.4%	-
	ツルミフーガ1	5,800	-	-	4.2%	-	4.3%	-	4.4%	-
	ビッグモーター岐南店（底地）	1,190	-	-	4.2%	-	4.1%	-	4.3%	-
	ミ・ナーラ	3,750	-	-	5.6%	-	5.1%	-	5.6%	-
	小計	**37,890**	**7,030**	**18.6%**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

注：　「カインズモール彦根（底地）」、「小田原機材管理センター（底地）」及び「横浜大黒町整備工場（底地）」は、有期還元法（インウッド式）での評価をしており最終還元利回りの算定はしていません。

期末算定価額の概要（前期比）：2022年4月末時点（2/2）

アセットタイプ	物件名	期末算定価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り	
		（百万円）	増減	比率		増減		増減		増減
ホテル	ホテルサンルート新潟	2,260	-30	-1.3%	5.3%	-	5.1%	-	5.5%	-
	ダイワロイネットホテル秋田	2,170	-	-	5.4%	-	5.2%	-	5.6%	-
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,670	100	6.0%	4.4%	-	4.2%	-	4.6%	-
	スーパーホテル大阪・天王寺	1,590	-30	-1.9%	4.1%	-	3.9%	-	4.3%	-
	スーパーホテルさいたま・大宮	1,330	80	6.0%	4.5%	-	4.3%	-	4.7%	-
	スーパーホテル京都・烏丸五条	1,290	-10	-0.8%	4.1%	-	3.8%	-	4.4%	-
	伊勢シティホテルアネックス	1,810	-	-	5.1%	-	4.9%	-	5.3%	-
	コンフォートホテル北上	828	-	-	5.2%	-	5.0%	-	5.4%	-
	コンフォートホテル長野	588	-	-	5.0%	-	4.8%	-	5.2%	-
	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	4,050	10	0.2%	3.8%	-	3.6%	-	4.0%	-
	スマイルホテル那覇シティリゾート	3,990	20	0.5%	5.0%	-	4.8%	-	5.2%	-
	スマイルホテル博多駅前	3,580	-	-	4.3%	-	4.1%	-	4.5%	-
	スマイルホテル名古屋栄	2,920	-	-	4.5%	-	4.3%	-	4.7%	-
	小計	**28,076**	**140**	**0.5%**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
その他	六甲アイランドDC	8,880	-	-	4.9%	-	4.7%	-	5.1%	-
	小田原機材管理センター（底地）	2,560	-	-	4.2%	-	4.1%	-	-	-
	横浜大黒町整備工場（底地）	1,580	-	-	3.5%	-	3.5%	-	-	-
	東京衛生学園専門学校	4,280	-	-	5.0%	-	4.8%	-	5.2%	-
	小計	**17,300**	**1,580**	**9.1%**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
ポートフォリオ合計		**177,610**	**12,260**	**6.9%**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

注：　「カインズモール彦根（底地）」、「小田原機材管理センター（底地）」及び「横浜大黒町整備工場（底地）」は、有期還元法（インウッド式）での評価をしており最終還元利回りの算定はしていません。

有利子負債一覧：2022年4月末時点

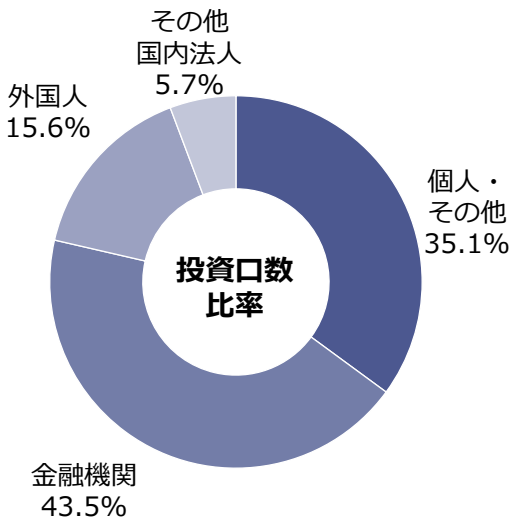
区分	借入先	残高（百万円）	利率	借入日	期間	返済期限	返済方法	摘要
長期	三井住友銀行/りそな銀行	8,000	0.75% (注)	2016年12月16日	10.0年	2026年11月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	三井住友信託銀行	5,000	0.59% (注)	2016年12月16日	8.0年	2024年11月29日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	三井住友銀行/福岡銀行/りそな銀行	10,000	0.50% (注)	2016年12月16日	7.0年	2023年11月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	日本政策投資銀行	2,000	0.62%	2016年12月16日	7.0年	2023年11月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	三井住友信託銀行/新生銀行	7,000	0.37% (注)	2016年12月16日	6.0年	2022年11月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	みずほ信託銀行	2,000	0.45%	2017年4月28日	7.0年	2024年4月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	三井住友信託銀行/新生銀行	3,000	0.54% (注)	2017年10月26日	7.8年	2025年7月31日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	南都銀行	1,000	0.54% (注)	2017年10月26日	7.8年	2025年7月31日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	りそな銀行	1,000	0.71% (注)	2017年10月26日	9.8年	2027年7月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	三井住友銀行/福岡銀行	5,000	0.73% (注)	2017年10月31日	10.0年	2027年10月29日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	新生銀行	1,000	0.57% (注)	2018年3月1日	7.9年	2026年1月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	りそな銀行	500	0.57% (注)	2018年3月1日	7.9年	2026年1月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	みずほ銀行	1,000	0.48%	2018年3月1日	5.9年	2024年1月31日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	三井住友銀行	2,000	0.53% (注)	2018年5月15日	7.0年	2025年4月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	みずほ銀行	1,500	0.56%	2018年5月15日	7.0年	2025年4月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	みずほ信託銀行	1,700	0.62%	2018年8月1日	10.0年	2028年7月31日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	みずほ銀行	2,500	0.68%	2018年11月1日	8.0年	2026年10月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	三井住友銀行	3,000	0.57% (注)	2018年11月1日	7.0年	2025年10月31日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	三井住友信託銀行/新生銀行	3,500	0.42% (注)	2018年11月1日	5.0年	2023年10月31日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	三菱UFJ銀行	1,500	0.45%	2021年4月30日	3.0年	2024年4月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	三菱UFJ銀行	1,500	0.38%	2021年10月29日	3.0年	2024年10月31日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	みずほ銀行	1,500	0.40% (注)	2021年11月30日	4.9年	2026年10月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	みずほ銀行	3,300	0.46% (注)	2021年11月30日	7.0年	2028年11月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	みずほ銀行	4,000	0.51% (注)	2021年11月30日	8.0年	2029年11月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	三菱UFJ銀行	1,000	0.38%	2022年1月12日	3.0年	2024年12月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	三井住友信託銀行	1,000	0.38% (注)	2022年1月12日	5.0年	2026年12月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	新生銀行	1,000	0.43% (注)	2022年1月12日	5.0年	2026年12月30日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	三井住友銀行	1,000	0.48% (注)	2022年1月12日	7.0年	2028年12月29日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	みずほ銀行	1,000	0.62% (注)	2022年3月25日	6.9年	2029年2月28日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	りそな銀行	300	0.60% (注)	2022年3月25日	6.9年	2029年2月28日	期限一括返済	無担保　無保証
長期	第1回無担保投資法人債	1,000	0.64%	2018年7月26日	10.0年	2028年7月26日	-	無担保　無保証
長期	第2回無担保投資法人債	1,000	0.80%	2020年7月13日	10.0年	2030年7月12日	-	無担保　無保証
長期	第3回無担保投資法人債	2,000	0.70%	2021年9月28日	10.0年	2031年9月26日	-	無担保　無保証
長期	第4回無担保投資法人債	1,000	0.98%	2021年9月28日	15.0年	2036年9月26日	-	無担保　無保証
長期	第5回無担保投資法人債	1,200	0.70%	2021年11月30日	10.0年	2031年11月28日	-	無担保　無保証
	合計/平均	84,000	0.56%		7.5年			

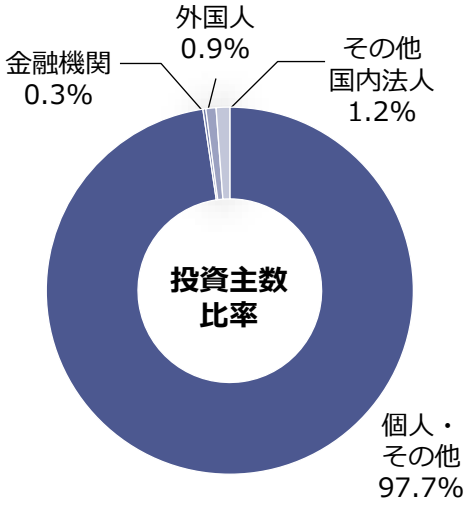
注：　変動金利での借入ですが、金利スワップ契約の締結により固定化された実質的な金利を記載しています。

投資主構成（第12期末時点）

所有者別投資主数・投資口数

	投資口数	比率	前期比（注）	投資主数	比率	前期比
個人・その他	621,160	35.1%	△1.9%	32,699	97.7%	△0.2%
金融機関	771,436	43.5%	△2.3%	86	0.3%	△0.0%
外国人	277,198	15.6%	4.5%	300	0.9%	0.1%
その他国内法人	101,646	5.7%	△0.4%	400	1.2%	0.1%
合計	**1,771,440**	**100.0%**	**-**	**33,485**	**100.0%**	**-**





主な投資主一覧

投資主名	投資口数	比率
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	253,997	14.3%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	180,605	10.2%
野村信託銀行株式会社（投信口）	74,299	4.2%
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	65,669	3.7%
株式会社八十二銀行	27,469	1.6%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	25,532	1.4%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	20,462	1.2%
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	20,000	1.1%
株式会社イデラキャピタルマネジメント	20,000	1.1%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	19,857	1.1%
合計	**707,890**	**40.0%**

投資主優待制度の概要（ホテル割引）

投資主利益の向上及びホテル業界を支援する制度として投資主優待を実施

優待の概要

対象投資主	2022年4月30日の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された1口以上を保有する全ての投資主 （保有口数の条件はありません）
優待内容	下記対象ホテルの宿泊時に優待料金を適用 ① グリーンズホテルズ ② チョイスホテルズ ③ ホテルウィング インターナショナル
有効期間	2022年7月14日～2023年6月30日

優待対象ホテルの紹介（注）

グリーンズホテルズ（全27店舗）

伊勢シティホテル アネックス

HOTELメリケンポート 神戸元町

チョイスホテルズ（全73店舗）

コンフォートホテル 北上

コンフォートホテル 東京清澄白川

ホテルウィング インターナショナル（全36店舗）

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

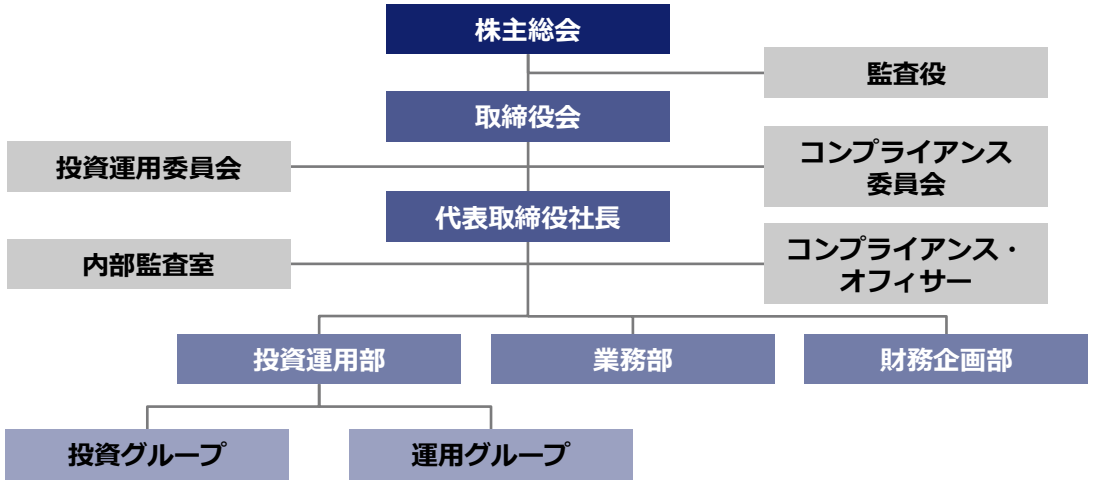
ホテルウィング インターナショナル 苫小牧

注： 店舗数は2022年4月時点の国内店舗の情報に基づき記載しています。

投資法人・資産運用会社の概要（2022年4月末時点）

本資産運用会社の概要

社名	三井物産・イデラパートナーズ株式会社
本店所在地	東京都千代田区西神田三丁目2番1号
役員等	代表取締役社長 菅沼 通夫 代表取締役副社長CIO 岩崎 浩之 取締役CFO兼業務部長 卓地 伸晃 取締役投資運用部長 長濱 現 取締役（非常勤） 萩野 保 取締役（非常勤） 山田 卓也 監査役（非常勤） 小池 豊
株主	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社（50%） 株式会社イデラ キャピタルマネジメント（50%）
資本金	2億円
登録・免許	宅地建物取引業 東京都知事（2） 第98041号 取引一任代理等 国土交通大臣認可第94号 金融商品取引業 関東財務局（金商）第2876号



本投資法人の仕組み

注： スポンサー・サポート契約は、各サポート提供者との間で本投資法人及び本資産運用会社がそれぞれ個別に締結しています。

ディスクレーマー

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）