



# エグゼクティブ・サマリー

<b>第16期</b> (2024年4月期) 実績	税引前1口当たり当期純利益 (注) <b>1,191円</b> (予想比+83円)	1口当たり分配金 <b>1,150円</b> (予想比±0円)	内部留保 <b>188百万円</b> (51百万円積み増し)
<b>外部成長</b>	新規取得資産 <b>119億円</b> (5物件)	パイプライン <b>約220億円</b> (6物件)	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 第16期：2年ぶりの公募増資により<b>インプライド・キャップレートを上回る「賢守×共攻」物件</b>を取得</li><li>■ パイプライン：アップサイドと安定性のバランスを意識しながら多様なアセットタイプの物件を検討中</li></ul>
<b>ポートフォリオ マネジメント</b>	オフィス稼働率 <b>97.2%</b> (2024年4月末時点)	ホテル変動賃料 <b>+42百万円</b> (前期比+60.4%)	<ul style="list-style-type: none"><li>■ PF戦略：アセットタイプ別+<b>CF特性を意識したポートフォリオ</b>の構築によりアップサイド余地の引上げを目指す</li><li>■ オフィス：湾岸オフィスは順調に埋戻しが進捗</li><li>■ ホテル：固定→変動賃料への切替（2物件）とインバウンド需要の拡大により<b>変動賃料が増加</b></li></ul>
<b>財務/ESG</b>	平均調達金利 <b>0.66%</b> (2024年4月末時点)	ESG <b>PRI参加</b> (2024年4月署名)	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 負債調達：レンダーの支援姿勢は不変、<b>金利上昇に備えて</b>リスクとコストのバランスを踏まえた財務運営を継続</li><li>■ ESG：認証取得やイニシアチブ参画に加え、AM事業全体でのサステナビリティ対応を推進</li></ul>

注： 1口当たり税引前当期純利益は、税引前当期純利益を期末発行済投資口数1,907,440口で除して算出しています。以下同じです。

# 目次

Section 1. 運用ハイライト	.....	P3
Section 2. 決算概要及び業績予想	.....	P25
Section 3. ポートフォリオマネジメント	.....	P31
Section 4. 財務/ESGの取組み	.....	P36
Appendix.	.....	P42

Section 1.  
運用ハイライト

---

# 中期経営計画の進捗

## みらい中期経営計画2025

賢守

Smart Defense

不透明な市場環境の中  
次の成長に備えて  
「賢く」守る



共攻

Offense with  
Aligned Interest

規律ある成長に向けて  
投資家と想いを  
「共有し」攻めに転じる

### 1口当たり分配金 (DPU)

**1,150円**

(2024年4月期実績)

目標：1,300円水準

予想DPU

**1,185円**

(24/10期)

**1,210円**

(25/04期)

ホテル変動賃料と  
オフィス稼働回復を  
成長ドライバーとして  
目標達成を目指す

### 1口当たりNAV

**52,220円**

(2024年4月末時点)

目標：53,000円以上

中計開始後

**+1,550円**

(+3.1%)

目標達成に向けて  
ポートフォリオの  
価値向上策を継続

### 資産規模

**1,782億円**

(2024年4月末時点)

目標：2,000億円

中計開始後

**+136億円**

(+8.3%)

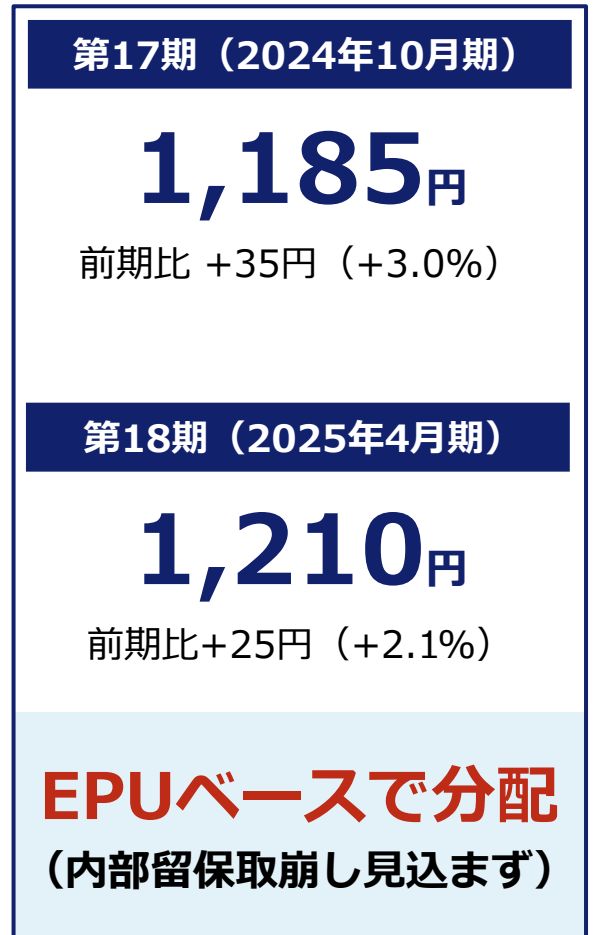
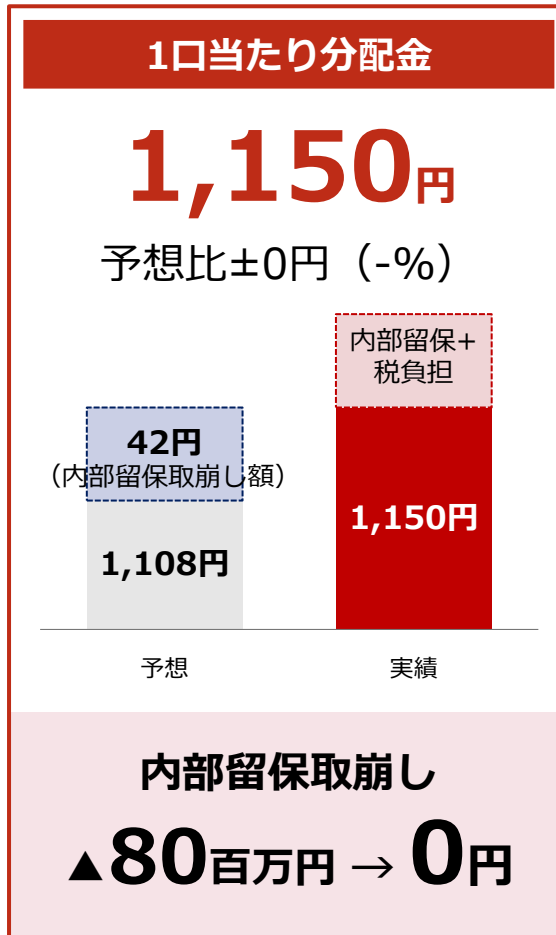
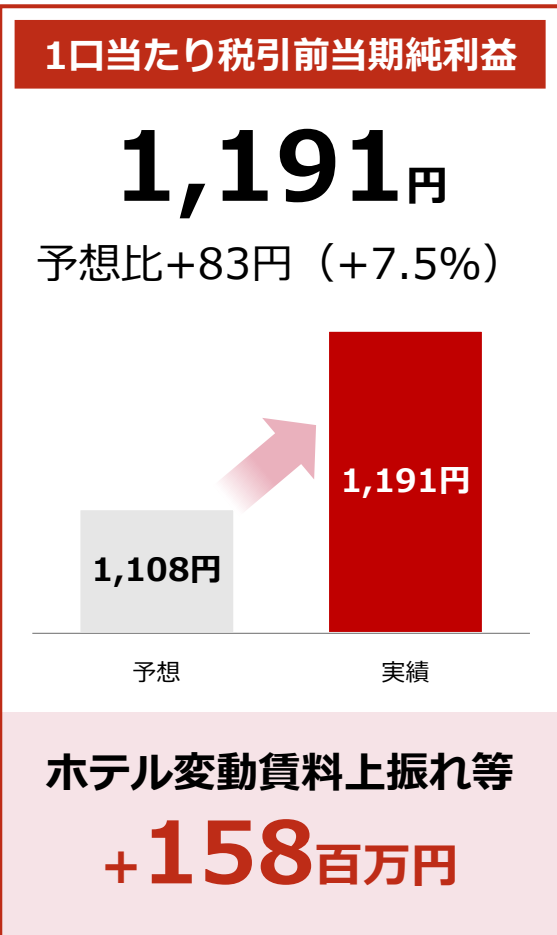
厳選投資の方針は堅持  
投資主価値向上に繋がる  
外部成長を目指す

# 中期経営計画：1口当たり分配金（DPU）

## 内部留保を取崩さず予想DPUに到達+将来の備えとして内部留保を更に上積み

### 当期実績

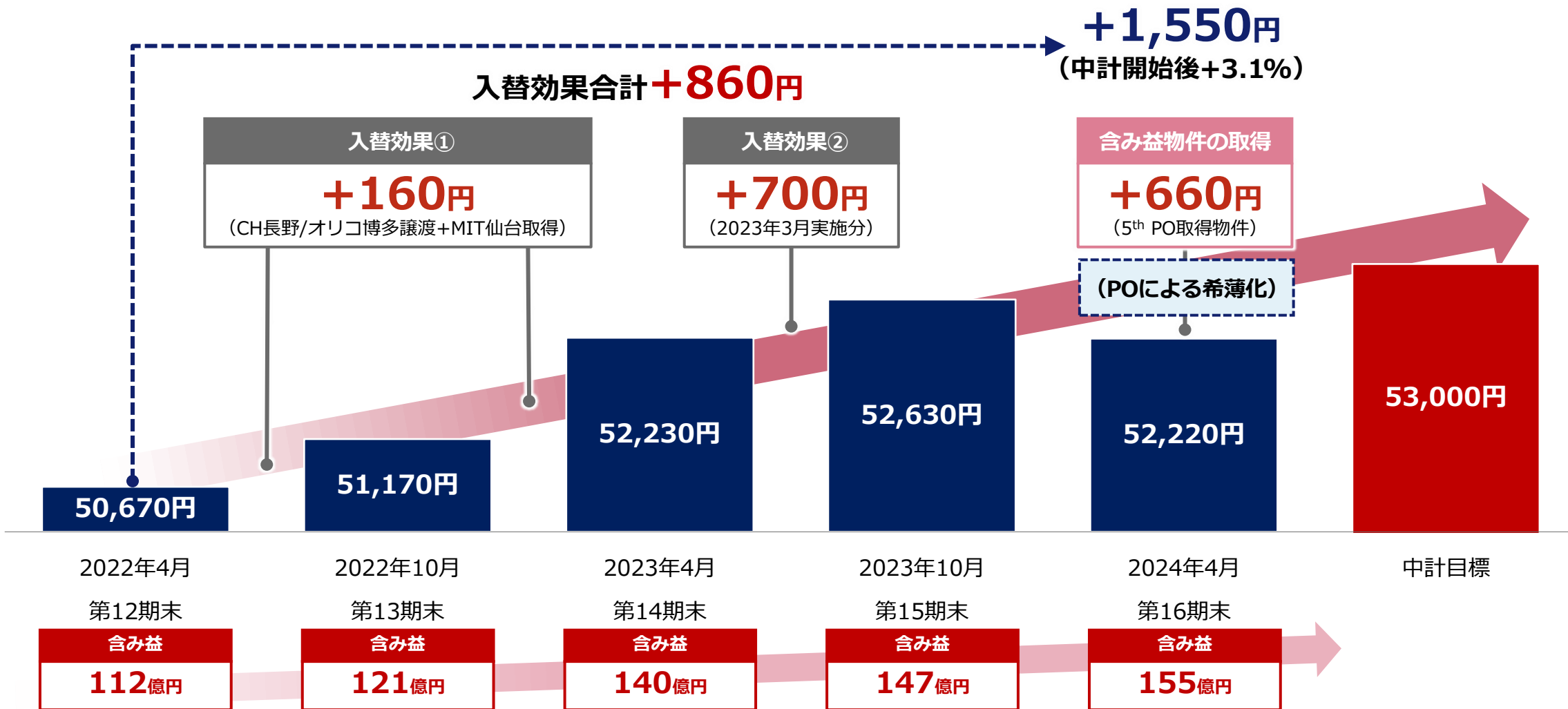
### 予想DPU（注）



注：本予想は一定条件の下に算出した2024年6月17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。

# 中期経営計画：1口当たりNAV

複数回の物件入替と割安な物件取得の効果により着実に含み益が増加



# 中期経営計画：資産規模（AUM）

## 公募増資+インプライドCRを上回る「賢守×共攻」物件での外部成長を実行

### 新規取得資産（第16期）

賢守		共攻		
オフィス	商業施設	ホテル		
MIテラス 浜松	MIキューブ 心斎橋	くれたけ インプレミアム 名古屋納屋橋	ホテルウィング インターナショナル セレクト名古屋栄	ホテル呉竹荘 広島大手町

平均鑑定NOI利回り  
**4.8%**

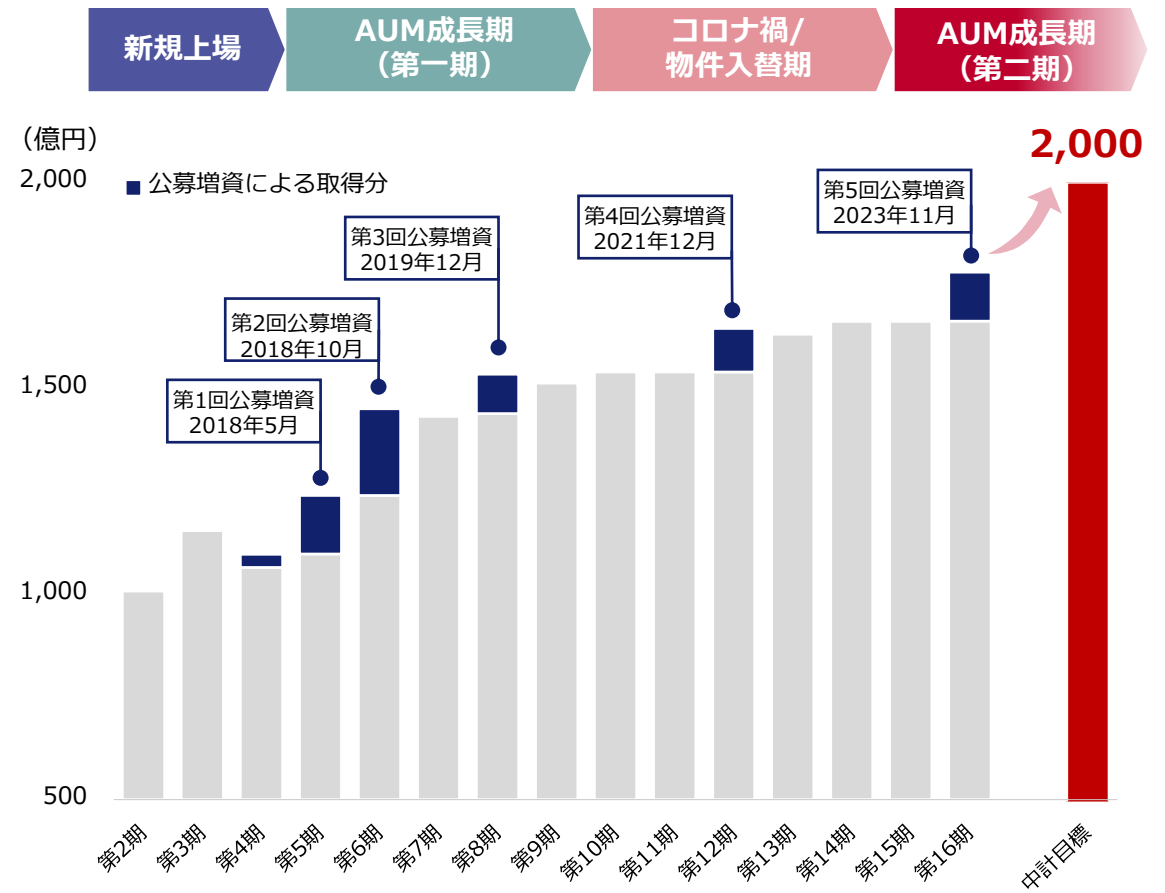
取得価格合計  
**119.5**億円

インプライド・キャップレート (注1)  
**4.4%** (注2)

鑑定評価額合計  
**137.3**億円 (注3)

注1：「インプライド・キャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいい、以下の計算式により求められます。以下同じです。  
 インプライド・キャップレート=直近期における実績NOI（年換算）÷本投資法人の時価総額+直近期末におけるネット有利子負債（本投資法人の貸借対照表上の有利子負債の総額+預り敷金・保証金-現預金・信託現預金）  
 注2：2023年4月期（第14期）実績及び2023年11月2日時点の時価総額に基づき算出しています。  
 注3：2024年4月期末時点。

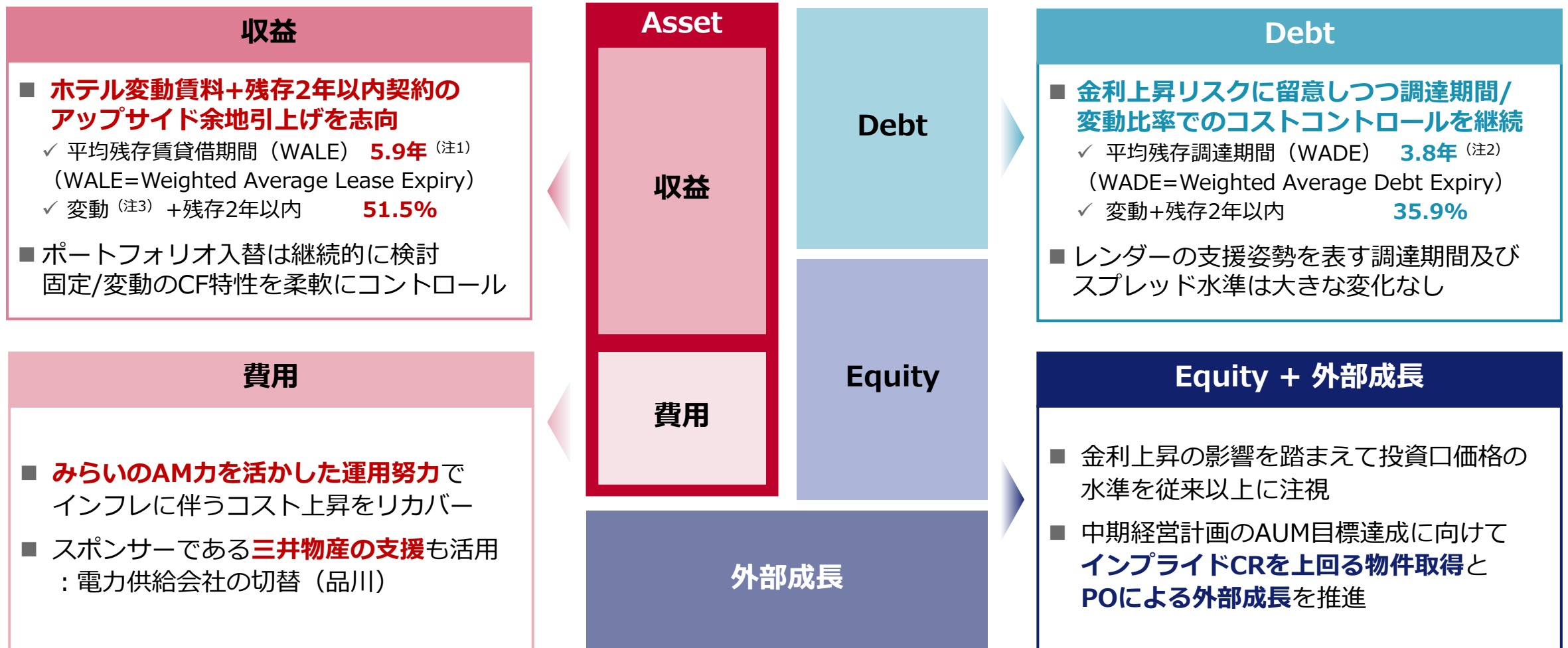
### 資産規模（AUM）の推移





# 市場環境の変化と運用戦略

## 賃貸事業費用及び調達コスト上昇を凌駕するアセットリターンの実現を目指す



注1: 「平均残存賃貸借期間」は、本投資法人の保有資産について、2024年4月末時点におけ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: 「平均残存調達期間」は、本投資法人の有利子負債について、2024年4月末時点における借入金の返済期限又は投資法人債の償還期限までの残存日数を365で除して、有利子負債残高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3: 「変動」に含まれる変動賃料のうち、ホテルの変動賃料は第17期及び第18期の予想値の合計額に基づき算出しています。以下同じです。

# 金利上昇リスクへの対応 (ALM)

収益

費用

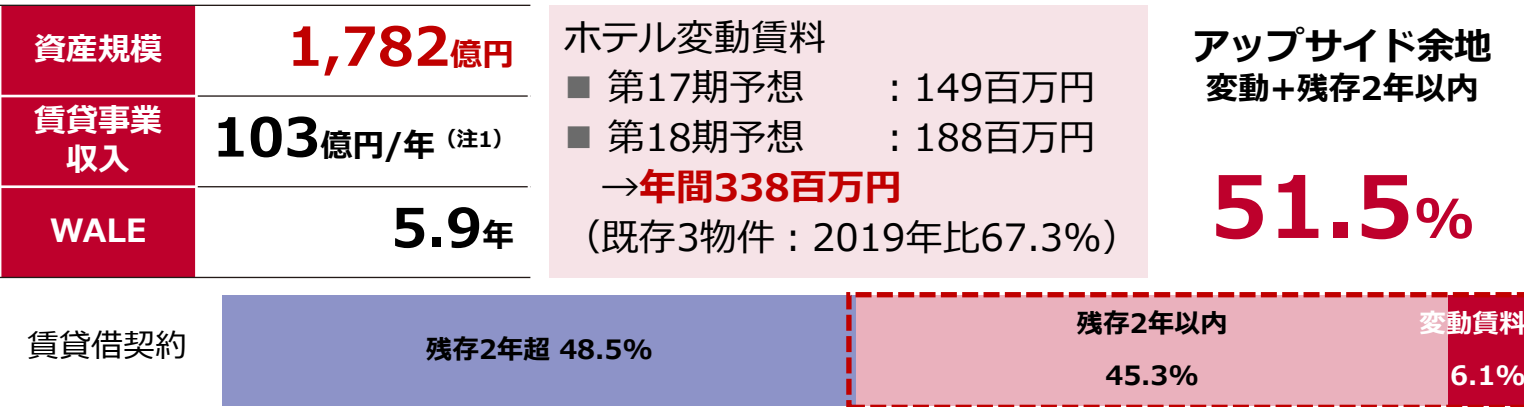
Debt

Equity

外部成長

## 金利上昇に伴う負債コスト増加を内部成長の実現でカバー

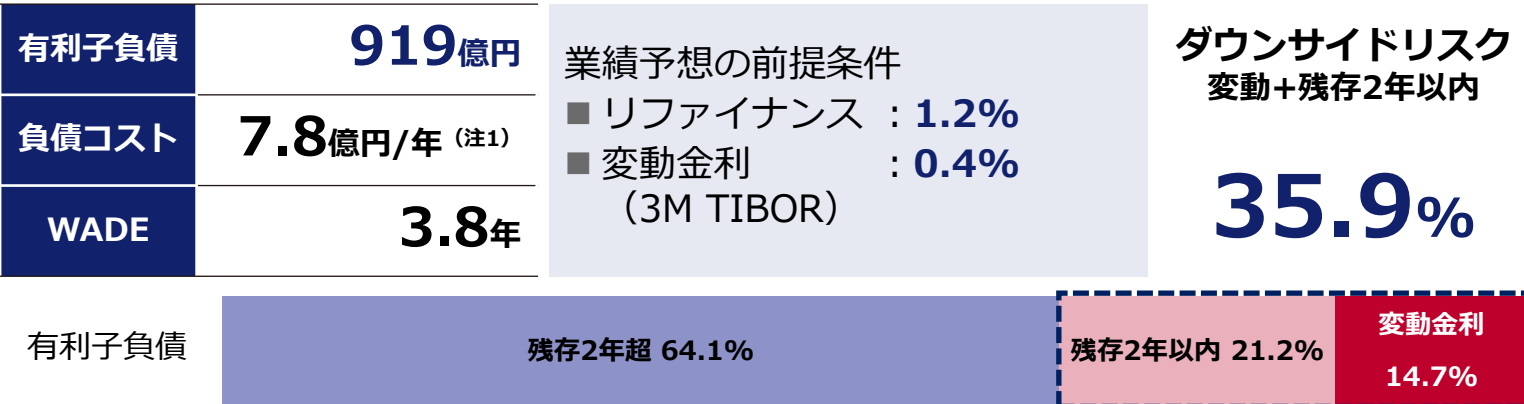
### 賃貸借契約と有利子負債の状況 (ALM=Asset Liability Management)



### 賃貸事業収入/金利上昇のDPU感応度 (注2)

アップサイド余地 (変動+残存2年以内)

		賃貸事業収入の上昇率			
		+1%	+2%	+3%	+4%
業績予想に対する金利上昇	+0.1%	+5	+19	+33	+47
	+0.2%	▲3	+10	+24	+38
	+0.3%	▲11	+2	+16	+30
	+0.4%	▲20	▲6	+7	+21



変動賃料のみ

		賃貸事業収入の上昇率			
		+3%	+6%	+9%	+12%
業績予想に対する金利上昇	+0.1%	▲3	+1	+6	+11
	+0.2%	▲12	▲7	▲2	+2
	+0.3%	▲20	▲15	▲10	▲5
	+0.4%	▲29	▲24	▲19	▲14

注1: 「賃貸事業収入」及び「負債コスト」は第17期及び第18期の予想値の合計額を記載しています。「負債コスト」は、支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却及び融資関連費用の合計です。

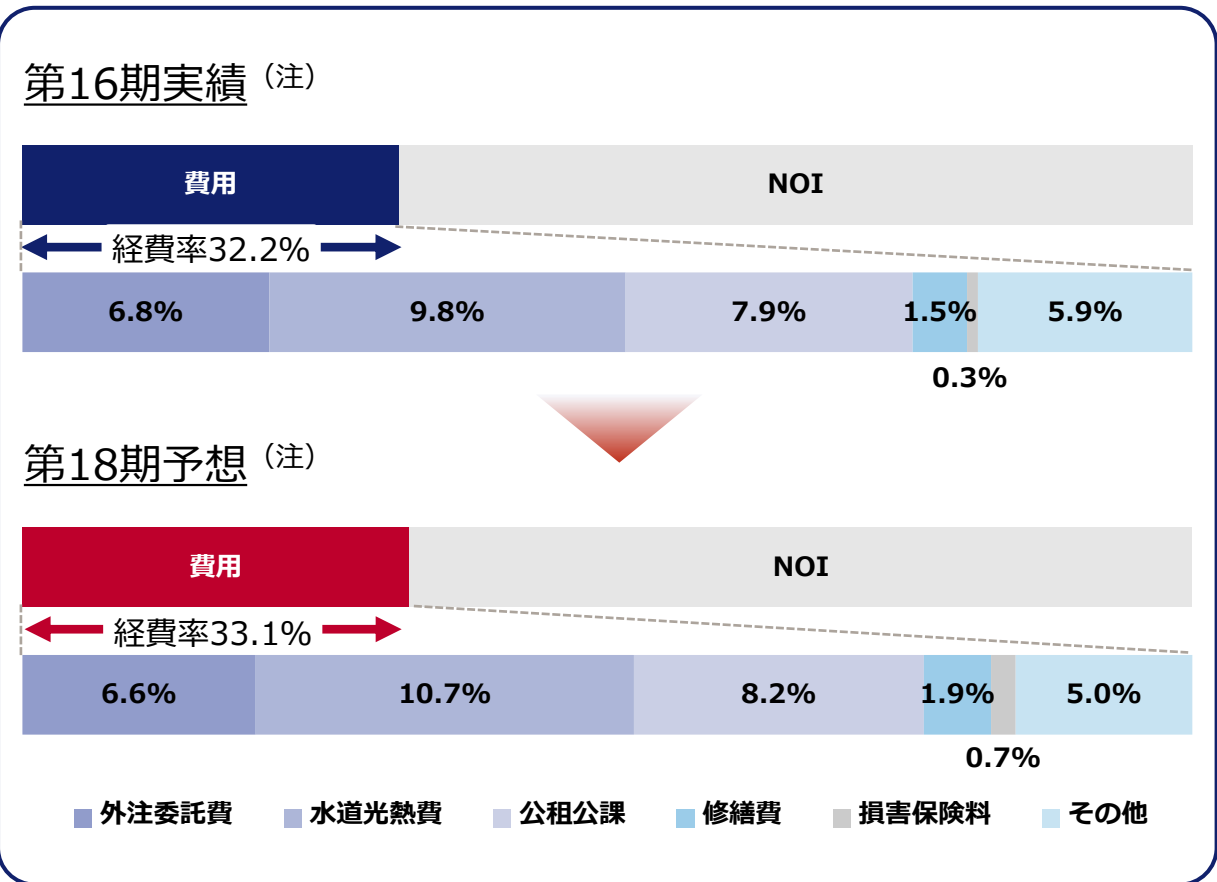
注2: 「賃貸事業収入/金利上昇のDPU感応度」の表は、賃貸事業収入におけるアップサイド余地(変動+残存2年以内)又は変動賃料の合計額に上昇率を掛けた収益増と有利子負債のダウンサイドリスク(変動+残存2年以内)の合計額に業績予想に対する金利上昇を掛けた費用増の1期当たりの差額を発行済投資口数1,907,440口で除して算出しています。

# 賃貸事業費用のインフレ対応

収益
費用
Debt
Equity
外部成長

## みらいのAM力を活かした運用努力でインフレに伴うコスト上昇をリカバー

### 賃貸事業費用の状況



- 外注委託費**
  - PM/BM会社の一部から人件費高騰等を理由とした委託費増額の要望が増加
  - 品川：**BM仕様見直しにより10%超のコスト削減**
- 水道光熱費**
  - テナント転嫁の効果もあり直近の収支はプラス（水道光熱収入＞水道光熱費）
  - 電力供給会社切替によるコスト削減見込み：品川**▲2.0%**（供給会社：**三井物産**）/川崎**▲12.4%**
- 公租公課**
  - 2024年：固定資産税の評価替え（3年に1度）
  - 土地の評価額上昇を建物の経年による減価が相殺、**税額の上昇は限定的な範囲に留まる見込み**
- 損害保険料**
  - 2024年9月：5年ぶりの契約更改
  - 三井物産インシュアランス（代理店）との連携を通じた付保条件見直し等でコスト上昇幅の抑制を図る方針

注： 第16期は期中に新規取得資産（5物件）を取得しているため、第16期初に保有していた38物件を対象として各数値を算出しています。

# 外部成長戦略：当面のポートフォリオ構築戦略

収益

費用

Debt

Equity

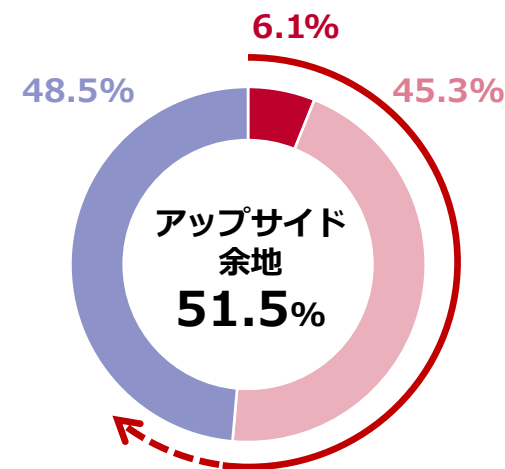
外部成長

## CF特性に基づくポートフォリオ構築によりアップサイド余地の引き上げを目指す

ポートフォリオ全体のCF状況（賃料ベース）

### アセットタイプ

	オフィス	商業施設	ホテル	その他 (居住施設/ニュータイプ等)
分散状況 (取得価格ベース)	50.7%	21.0%	18.3%	10.0%
CF特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>大企業の業況判断に遅行して賃料が上昇する傾向</li> <li>中規模：需給のタイトなエリアであれば賃料引き上げが可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市型：都心への人流回復に伴い賃料が上昇</li> <li>地域密着型：ポートフォリオの安定性を支えるアセット</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定賃料：契約更改時に変動賃料への切替等でアップサイドを追求</li> <li>変動賃料：足元のインバウンド需要増加に伴い賃料増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオの安定性を支えるアセット</li> </ul>
賃貸借契約の内訳 (賃料ベース)	<p>アップサイド余地 84.9%</p>	<p>アップサイド余地 25.2%</p>	<p>変動比率 18.7%</p> <p>変動比率引き上げを目指す</p>	<p>アップサイド余地 12.7%</p>



アップサイド余地  
変動+残存2年以内  
**50%中盤を目指す** (注)

注： 2024年6月17日時点の方針であり、将来の達成を保障するものではありません。以下同じです。

# 外部成長戦略：パイプライン検討状況

収益

費用

Debt

Equity

外部成長

## アップサイドと安定性のバランスを意識しながら多様なアセットを検討中

優先交渉権保有+スポンサー案件 (注1)

合計：約**220億円** (注2)

オフィス 58%

商業施設 5%

ホテル 37%

残存2年超 37%

残存2年以内 31%

変動賃料 32%

スポンサー 25%

資産運用会社 75%

### 中規模オフィス

所在地：東京



CF特性：残存2年超

※一定期間経過後の増額条項あり

### 中規模オフィス

所在地：横浜



CF特性：残存2年以内

### ホテル

所在地：東京



CF特性：変動

### 中規模オフィス

所在地：名古屋



CF特性：残存2年以内

### 商業施設 (底地)

所在地：北陸



CF特性：残存2年超

### ホテル

所在地：北関東



CF特性：残存2年超

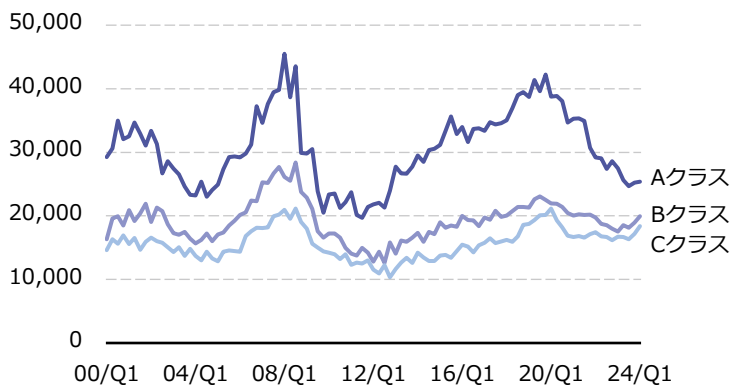
注1： 優先交渉権を保有している物件又はスポンサーから具体的な情報の提供を受けている物件を記載していますが、今後の交渉等によって取得方針が変更となる可能性があり、本投資法人が当該物件を取得することを保証するものではありません。

注2： 2024年6月17日時点で保有している物件情報に基づき本投資法人の資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます）が試算した価格の合計額を記載しています。将来的に本投資法人が当該価格で取得することを保証するものではありません。

## オフィス

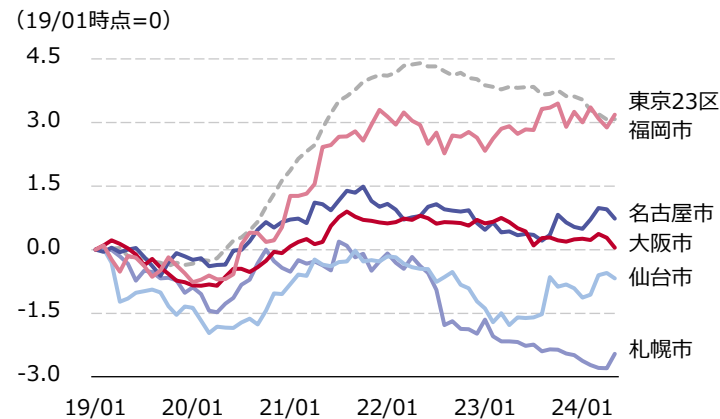
- 市場見通し**
  - 首都圏：空室率はピークアウト、賃料も底打ちの兆し/その他大都市圏（大阪/名古屋/福岡等）：稼働率は比較的安定
  - 首都圏はテレワーク比率が減少し、オフィス回帰の動き/都市圏の就業者数も増加しており、オフィス需要は改善
  - 過去の稼働率は大企業の業況判断指数（DI）に遅行して推移しており、現在はインフレ進展等でDIが改善傾向
- 投資戦略**
  - 幅広いテナント需要に対応可能な**中規模オフィス**と需給バランスが安定した**地方中核都市**を積極的に検討
  - 契約期間が比較的短く、需給の引き締まったエリアでは**インフレに合わせた賃料上昇**も可能

クラス別の成約賃料（東京都心部）



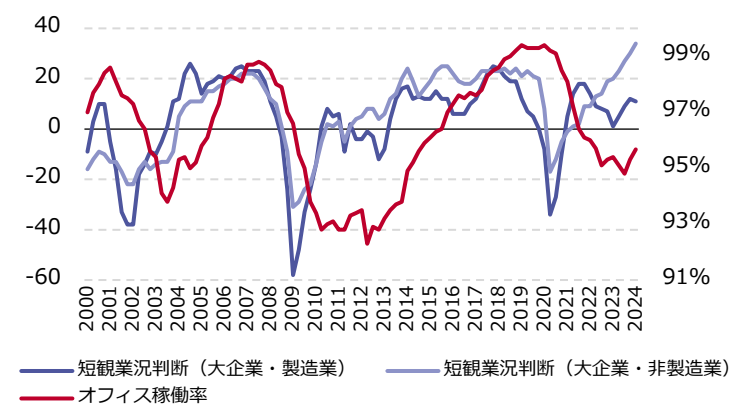
出所：三幸エステート株式会社「オフィスレントインデックス」より本資産運用会社が作成

中規模オフィスの空室率推移（エリア別）



出所：三幸エステート「オフィスマーケットレポート」より本資産運用会社が作成

日銀短観業況判断とオフィス稼働率の推移



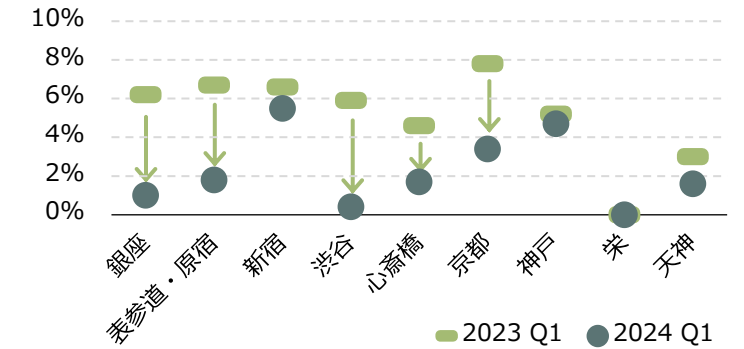
出所：CBRE, Q1 2024

# 外部成長戦略：市場見通し及び投資戦略

## 商業施設

市場見通し	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 主要商業エリアはコロナ禍後の正常化とインバウンド需要復活の恩恵を受ける業態（ラグジュアリーブランドやリユース等）が空室を消化</li> <li>■ 過去2年間の前年同月比の小売業販売額は安定して増加傾向</li> <li>■ 百貨店を中心に円安によるインバウンド需要が継続</li> </ul>
投資戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 人流回復による需要増が期待される<b>都市型商業施設</b>を積極検討</li> <li>■ CF安定化を支える<b>固定賃料</b>物件も検討対象だが、インフレ対応を見据えて割安な価格での取得を意識</li> </ul>

主要商業エリア空室率（前年同期比）

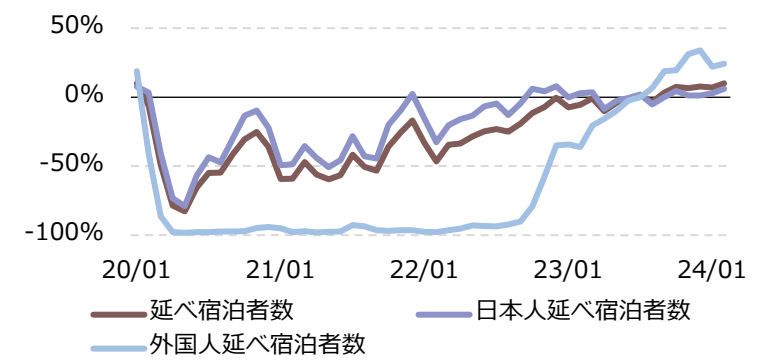


出所：CBRE「リテールマーケットビュー」より本資産運用会社が作成

## ホテル

市場見通し	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 延べ宿泊者数はコロナ禍前の水準まで回復し安定的に推移</li> <li>■ 外国人宿泊者数は円安によるインバウンド需要を背景に好調を維持</li> <li>■ 建築コスト上昇もあり、バジェット型ホテルの新規供給は限定的</li> </ul>
投資戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ アップサイドが期待される<b>変動賃料ホテル</b>に引き続き注目</li> <li>■ 固定賃料ホテルは割安な価格又は契約の残存期間が短く<b>変動賃料への切替等によるアップサイド</b>が狙える物件を検討</li> </ul>

延べ宿泊者数の推移（2019年同月比）



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社が作成

# ポートフォリオマネジメント：オフィス（1/2）

収益

費用

Debt

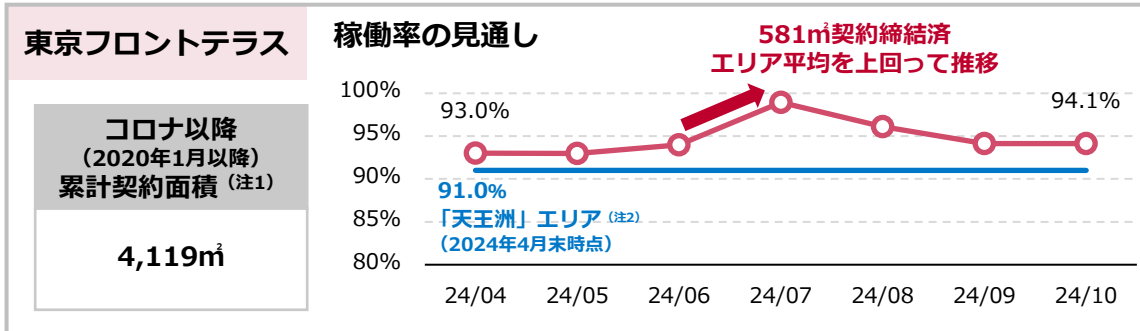
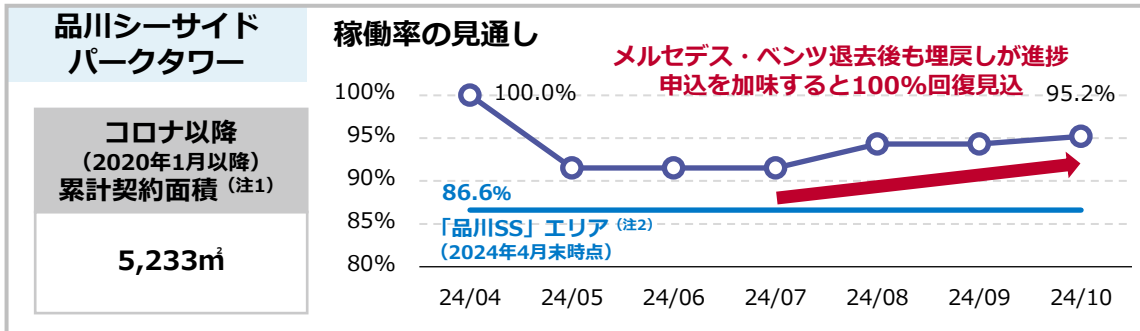
Equity

外部成長

## 湾岸エリア物件は主要テナント退去後も順調に埋戻しが進捗、高稼働を維持

### 大規模オフィスの稼働状況

	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
取得価格 (持分比率)	202億円 (63.4%)	231億円 (100.0%)	100億円 (5.0%)	105億円 (50.2%)
稼働率 (24/04末)	100.0%	98.7%	100.0%	93.0%



注1：面積は、準共有持分相当の数値を記載しています。

注2：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。

### 湾岸オフィスのリーシング状況（賃貸面積ベース）

#### テナント分散の変化

物件	2019年10月末	2024年10月末 (見込)
品川シーサイドパークタワー	23社	29社
東京フロントテラス	22社	31社
合計	<b>45社</b>	<b>60社</b>

小規模区画の増加により  
テナント分散が進展

#### 2023年以降の入居テナント一覧

物件	面積 (注1)	業種	移転元	移転理由
品川	1,059㎡	アパレル製造販売	五反田	現ビル解体
品川	539㎡	サービス業	渋谷区南平台	拠点集約
品川	318㎡	製造業	品川区八潮	拡張移転
品川	96㎡	歯科クリニック	-	新規開業
TFT	101㎡	航空関連事業	東品川	拡張移転
TFT	116㎡	サービス業	五反田	現ビル解体
TFT	503㎡	保険代理店業	東品川	拡張移転
TFT	133㎡	運輸業	東日本橋	拡張移転
TFT	116㎡	サービス業	東品川	拡張移転
TFT	118㎡	ペット用品製造販売業	五反田	現ビル解体
TFT	476㎡	医療機器輸入販売業	品川区勝島	縮小移転



# ポートフォリオマネジメント：オフィス（2/2）

収益

費用

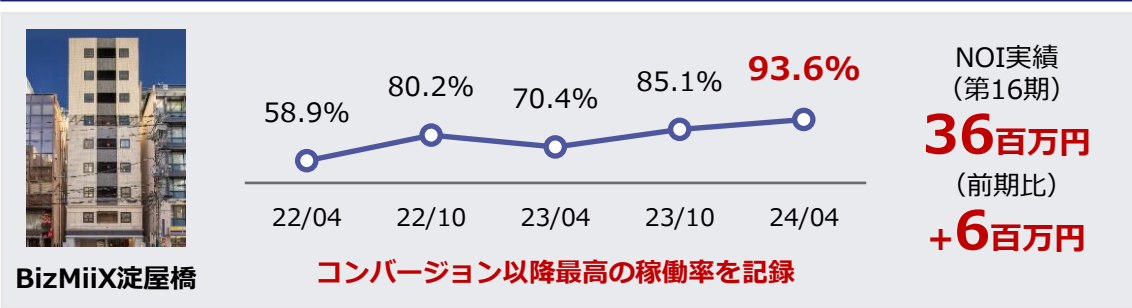
Debt

Equity

外部成長

## 中規模オフィスは安定稼働+需給がタイトなエリアでは着実な賃料引上げも実現

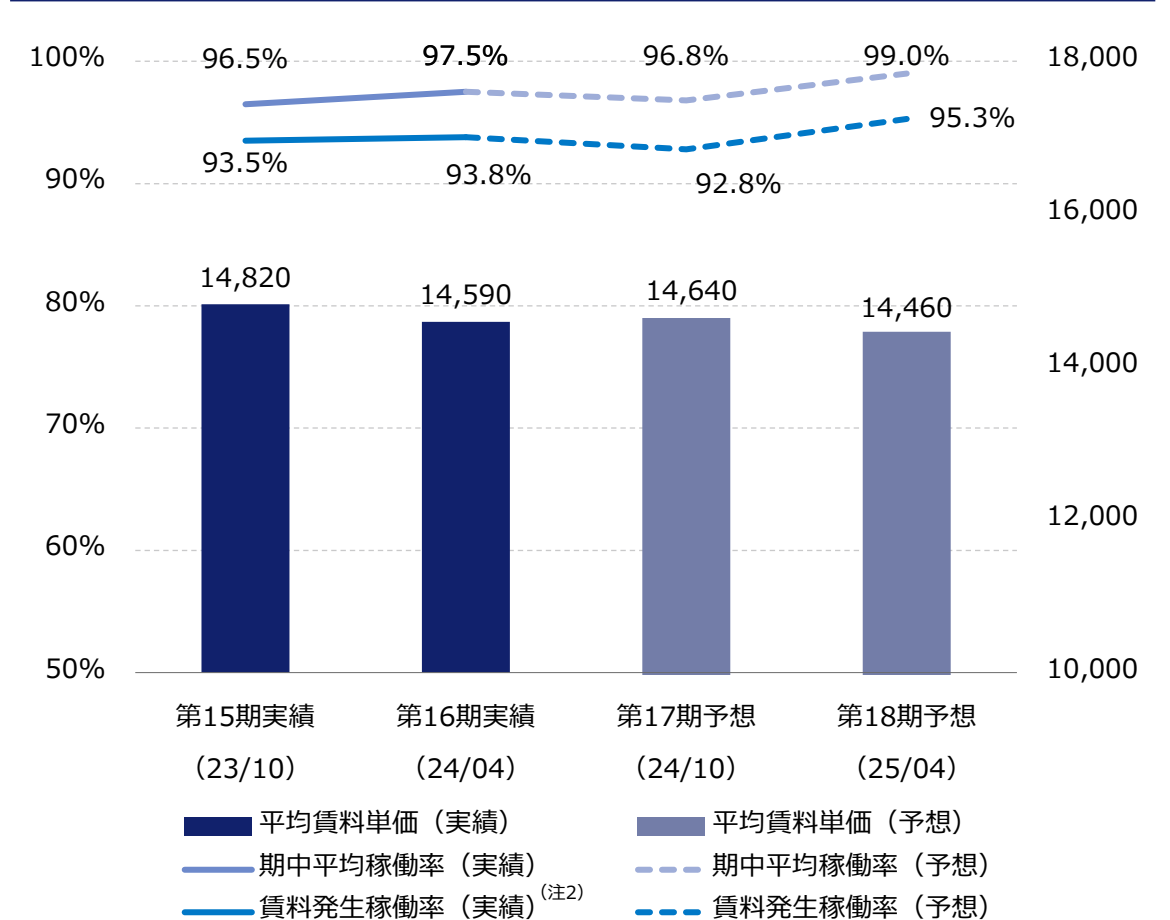
### 中規模オフィスのトピックス



### ■ 賃料引上げ事例（平均賃料単価/月坪（注1））

	取得時		2024年4月期末
TCAビル（大阪）	9,060円 (2021年1月)	+9.1%	9,880円
愛媛ビル・広島	10,620円 (2022年1月)	+4.4%	11,090円

### オフィス全体（大規模+中規模）稼働率/賃料単価の推移



注1： 平均賃料単価=賃貸借契約に定められた月額賃料÷賃貸面積（坪）。10円未満切り捨てで記載しています。以下同じです。  
 注2： 賃料発生稼働率=賃貸面積×（実賃料÷月額賃料）÷賃貸可能面積。実賃料は、フリーレントやレントホリデー等を加味した実際にテナントから受領する賃料をいいます。

# ポートフォリオマネジメント：商業施設（1/2）

収益

費用

Debt

Equity






外部成長

## 都市型物件における賃料引上げに加えて継続的なアップサイド賃料の発生も期待

### 賃料形態に基づくポートフォリオ分析

賃料形態等	AUM	対象物件	特徴
変動	1物件/ 49億円	ミ・ナーラ	■ 変動賃料比率38.5% (第16期実績)
固定+ アップサイド	2物件/ 123億円	THINGS青山 イオン葛西	■ 青山：売上連動 ■ 葛西：食品部門の 売上連動
その他 都市型	4物件/ 91億円	渋谷WE MIC仙台 MIC町田 MIC心斎橋	■ 平均残存賃貸借期間 (WALE) 2.4年
その他 地域密着型	4物件/ 109億円	カインズ彦根 MV高取 ツルミフーガ BM岐南	■ 彦根/高取： 経済状況変動に伴う 見直し条項有 ■ 岐南：定期的な賃料 見直し条項有

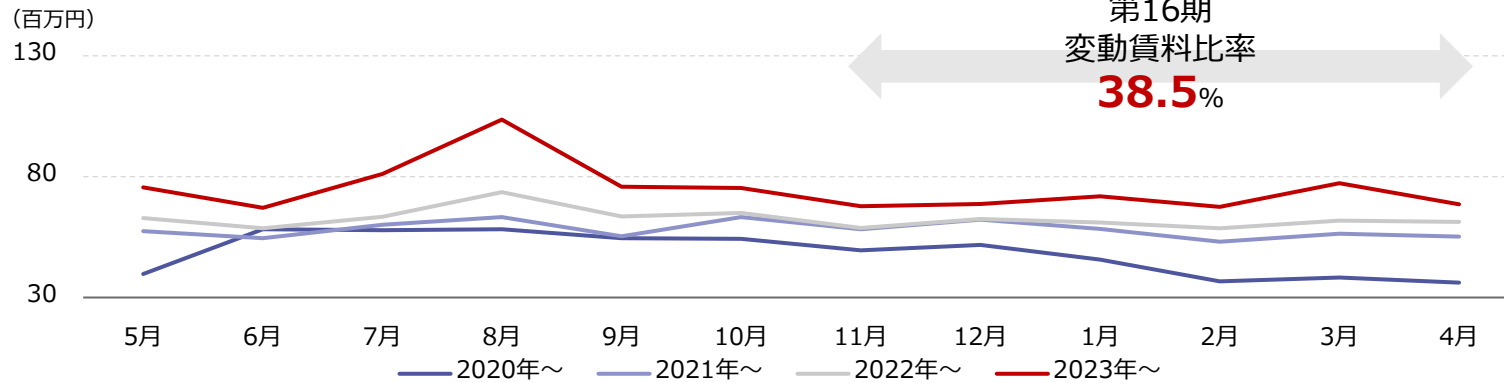
### 物件トピックス

賃料増額	 <p>渋谷ワールドイーストビル</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ テナント入替：3階+21.7%</li> <li>■ テナント入替：10階+7.1%</li> <li>■ 増額更改：5階+10.4%</li> </ul>
	 <p>MIキューブ心斎橋</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 増額更改：B1階+7.1%</li> <li>■ コロナ前から入居する飲食店舗 人流回復により業績も改善傾向</li> </ul>
アップサイド	 <p>THINGS青山</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2024年2-4月売上：2019年比147%</li> <li>■ 2019年同水準の売上でアップサイド賃料が発生（対象期間2~1月）</li> </ul>
	 <p>イオン葛西店</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2023年11月リニューアルオープン 食品部門の売上が好調 第16期（24/04）は<b>変動賃料が発生</b></li> </ul>
その他	 <p>ツルミフーガ1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2024年10月末：<b>リニューアル実施</b> 西友直営の3-5階が対象 複数の大型店舗が出店</li> </ul>

# ミ・ナーラ：安定した賃料とコスト削減によりNOIは前期に続き1億円を超過

## パフォーマンスの状況

### 月額賃料の推移



## 運用トピックス等

### ■ 第16期（23/11-24/04）新規開業

- **3件/475㎡（1.1%）**

### ■ 今後のアップサイド

- 大型店舗で入替を検討中
- 金魚/いきものM活性化施策
- 奈良市内ホテルとのタイアップ企画
- **空き区画：3,083㎡（7.1%）**

	実績	前年同期比	備考
月額賃料	<b>70.3</b> 百万円 (第16期平均)	<b>+9.6</b> 百万円 (+15.9%)	金魚/いきものミュージアムが寄与し 変動賃料は+5.6百万円 (+26.2%)
NOI	<b>108</b> 百万円 (第16期)	<b>+34</b> 百万円 (+46.8%)	再リニューアル後最高の 第15期に引き続き100百万円を超過
売上	<b>93.1</b> 億円 (2023年度)	<b>+5.3</b> 億円 (+6.2%)	前年度+3.2万人の月間客数が 売上増加に寄与

### 新規開業店舗の状況（第16期）



わくわく広場  
(地域産品直売所)



お菓子のデパートよしや

# ポートフォリオマネジメント：ホテル（1/2）

収益

費用

Debt

Equity

外部成長

## 多くの物件で2024年1-4月の累計RevPARがコロナ前のパフォーマンスを超過

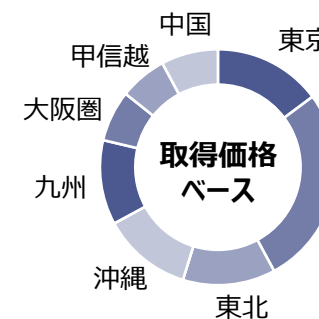
### 賃料形態及びキャッシュ・フロー特性

種別	固定	固定+アップサイド	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）	940百万円	267百万円	637百万円	1,845百万円
（うち変動）	-百万円 (0.0%)	5百万円 (2.1%)	338百万円 (53.1%)	344百万円 (18.7%)
物件数/AUM	8物件/156億円 (48.1%)	2物件/39億円 (12.0%)	5物件/130億円 (39.9%)	15物件/ 326億円
客室数	1,298室	374室	718室	2,390室
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>ダイワR秋田</li> <li>スーパーH仙台</li> <li>スーパーH大宮</li> <li>コンフォート北上</li> <li>ウィング上野</li> <li>ウィング栄</li> <li>くれたけ納屋橋</li> <li>呉竹荘広島</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>サンルート新潟</li> <li>EN HOTEL Ise</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スマイル那覇</li> <li>スマイル博多</li> <li>スマイル栄</li> <li>スマイル大阪</li> <li>スマイル京都</li> </ul>	

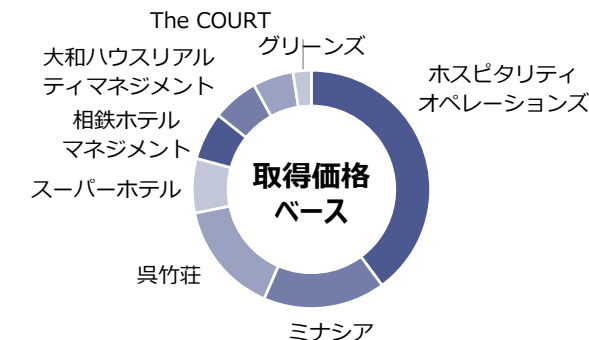
※固定物件のうち**4物件/52億円**は2027年までに契約期限が到来

### ポートフォリオ分散状況

#### エリア別分散状況



#### オペレーター分散状況



### 固定賃料物件のパフォーマンス状況

ホテルウィング 上野/御徒町	<ul style="list-style-type: none"> <li>RevPAR：19/4期対比 <b>+35.1%</b></li> <li>インバウンド比率：8割</li> </ul>
ホテルウィング 名古屋栄 <b>NEW</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>RevPAR：前年同期対比 <b>+20.4%</b></li> </ul>
くれたけイン 名古屋納屋橋 <b>NEW</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>RevPAR：前年同期対比 <b>+15.7%</b></li> </ul>
ホテル呉竹荘 広島大手町 <b>NEW</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年4月までコロナ療養施設として提供</li> <li>インバウンド、ビジネス需要が徐々に復活</li> </ul>

注：2024年4月末時点の賃貸借契約に基づき算出しています。なお、「固定+アップサイド」及び「最低保証+変動」の物件については、第17期及び第18期の予想値の合計額に基づき算出しています。

# ポートフォリオマネジメント：ホテル（2/2）

収益

費用

Debt

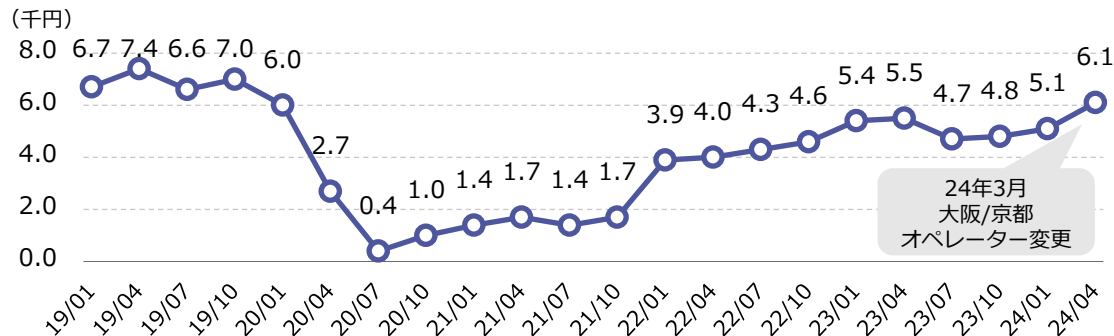
Equity

外部成長

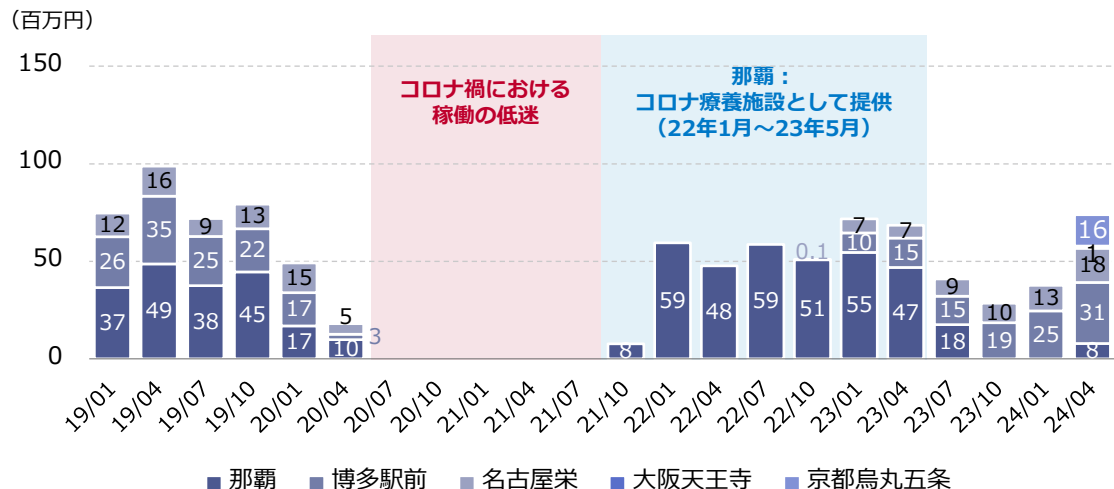
## 変動賃料物件のパフォーマンス

- 2024年3月：大阪/京都で新オペレーターが営業を開始
- 那覇以外の既存2物件（博多駅前/名古屋栄）はコロナ前と同水準のRevPARを記録

### 変動賃料物件の平均RevPARの推移



### 変動賃料の推移



## 個別物件の状況（固定+アップサイド/変動賃料物件）

	<b>那覇</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2024年2月：春節効果でインバウンド急増</li> <li>■ コロナ療養施設の提供終了後<b>初の変動賃料発生</b></li> </ul>
	<b>博多駅前</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 第16期：<b>平均RevPAR8,330円</b></li> <li>■ コロナ前（2019年4月期）と同水準</li> </ul>
	<b>名古屋栄</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 第16期：<b>平均RevPAR6,200円</b></li> <li>■ コロナ前（2019年4月期）を上回る水準</li> </ul>
	<b>大阪天王寺</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ リブランド初月に<b>変動賃料が発生</b></li> <li>■ 新オペレーター開業後の認知拡大に取組中</li> </ul>
	<b>京都烏丸五条</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ リブランド初月に<b>変動賃料が発生</b></li> <li>■ 引き続き好調なインバウンド需要に期待</li> </ul>
	<b>サンルート新潟</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2024年3月：<b>アップサイド賃料</b>（5.6百万円）</li> <li>■ 発生は2019年以来（対象期間4～3月）</li> </ul>
	<b>EN HOTEL Ise</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2024年1-4月：<b>平均RevPAR8,530円</b></li> <li>■ アップサイド発生に期待（対象期間1～12月）</li> <li>■ 客室内装の追加リニューアル中</li> </ul>

注： RevPARは10円未満切り捨てで記載しています。

# 財務戦略：負債調達

収益
費用
Debt
Equity
外部成長

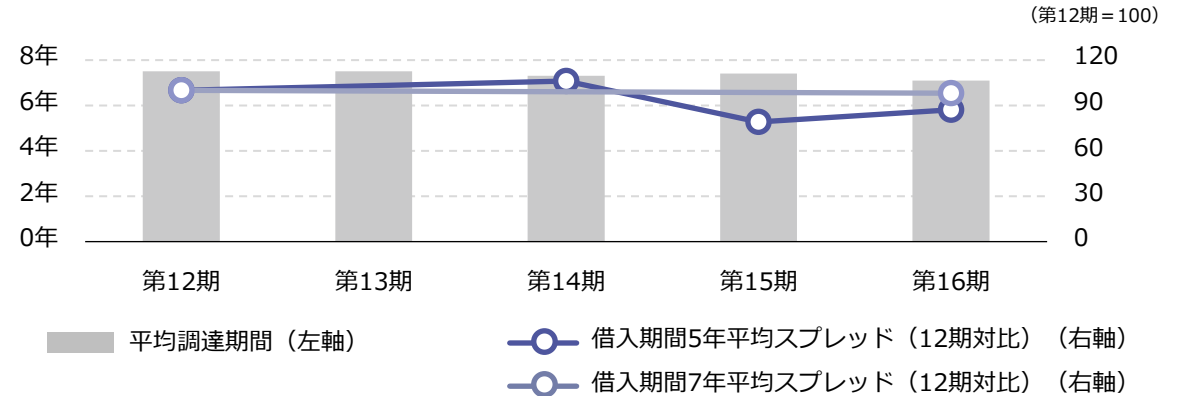
## 引き続き安定した財務基盤を堅持/JCR格付は見通し「ポジティブ」に変更

### 財務ハイライト（第16期末時点）

<b>有利子負債残高</b> <b>91,900</b> 百万円	<b>平均調達金利</b> <b>0.66%</b>
<b>平均調達期間</b> <b>7.1</b> 年	<b>平均残存期間</b> <b>3.8</b> 年
<b>LTV水準（注1）</b> <b>49.0%</b>	<b>鑑定LTV水準（注2）</b> <b>45.2%</b>
<b>取引金融機関</b> <b>17</b> 社	<b>固定化比率</b> <b>85.3%</b>

### 調達期間及びスプレッド水準の変化

- 調達期間やスプレッド水準に大きな変化はなく、レンダーの支援姿勢も不変
- 金利上昇に対しては変動金利や借入期間の短期化等でコストコントロール
- 固定化比率は直近の金利上昇と長期リスクのバランスで管理



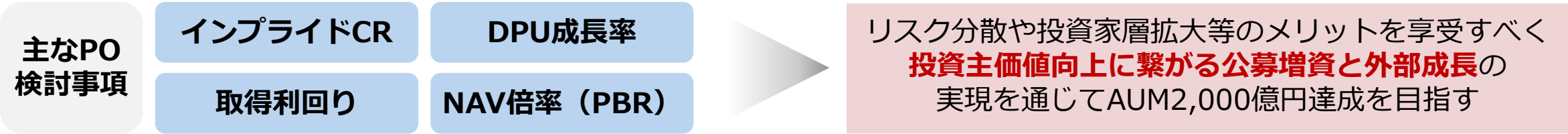
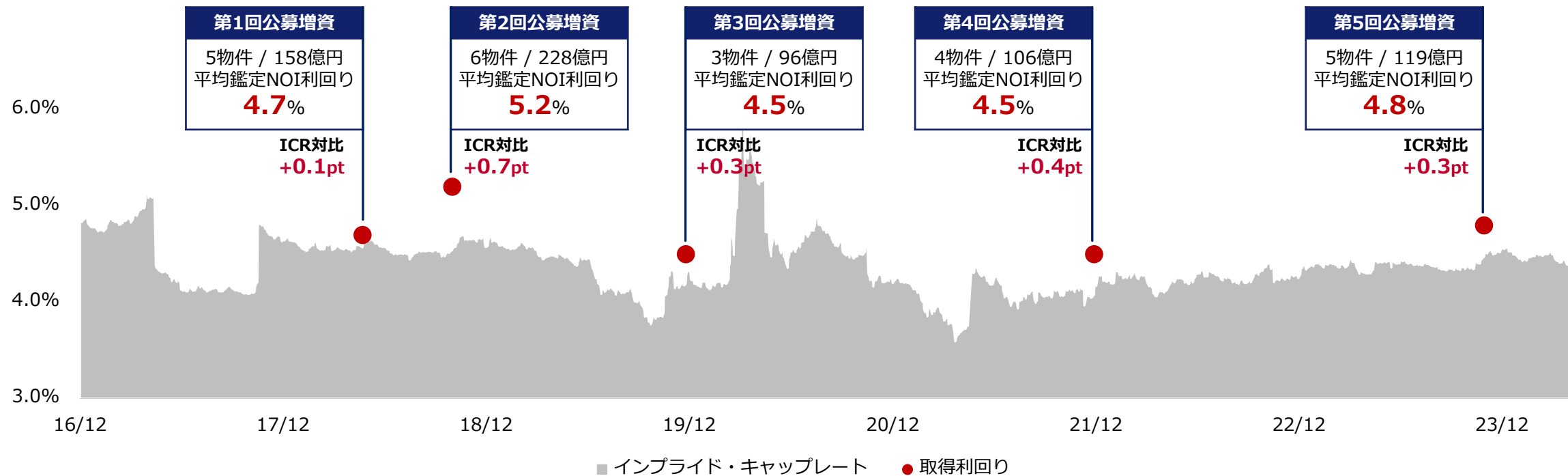
### 2024年2月：JCR格付見通しが**ポジティブ**に変更

<b>日本格付研究所 (JCR)</b>  <b>A+</b> <b>(ポジティブ)</b>	<b>&lt;参考&gt;</b> 直近のJ-REIT見通し変更から格上げまでの期間 (JCR)	
	A投資法人：2023/8 変更 → 2024/3 格上 B投資法人：2022/11 変更 → 2024/1 格上 C投資法人：2022/4 変更 → 2023/4 格上	

注1： LTV水準 = 有利子負債残高 ÷ 総資産  
 注2： 鑑定LTV水準 = 有利子負債残高 ÷ (総資産 + 含み益)

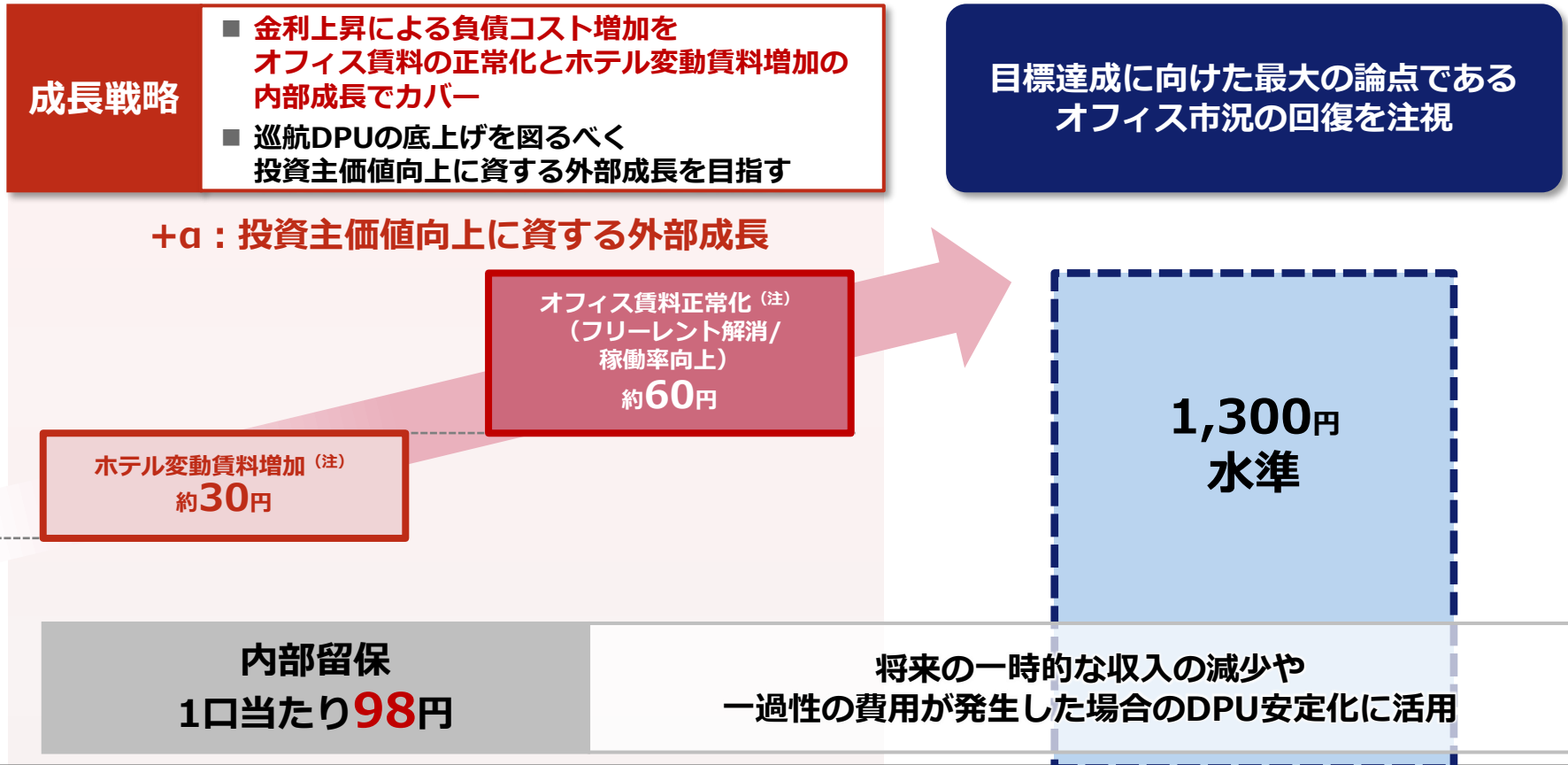
# 投資主価値向上に繋がる公募増資+外部成長で資産規模2,000億円を目指す

## インプライド・キャップレートの推移と公募増資における取得利回り



# 中期経営計画：1口当たり分配金目標

## 内部成長+投資主価値向上に資する外部成長により巡航DPU底上げを図る



第18期予想  
(2025年4月期)

賢守 目標DPU 共攻

注： 2024年6月17日時点において本資産運用会社が試算したオフィス及びホテルのアップサイドを発行済投資口数1,907,440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。



# ESGの取組み

## PRIへの参加やAM事業全体でのサステナビリティ対応を推進

### PRIへの参加

- 2024年4月  
 みらいの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がPRIに署名  
 (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が署名)
- グループの推進力を活用してサステナビリティに関する取組みを加速

Signatory of:



### 地域社会にむけたイベントの実施

- コロナ禍で制限していた地域社会向けのイベント等を本格的に再開
- 第16期  
 文部科学省公認の地域の子供向けイベントや地元出身のスポーツ選手とのコラボイベントを開催



### 環境に配慮したAM事業の推進

- LED化工事等環境に配慮した設備機器の導入を継続的に推進 (広島鯉城通りビル、川崎テックセンター等)
- 2023年11月のPOでは目論見書の印刷を廃止 (資源削減)
- 今後も電子契約の導入や運用報告書の電子化等の取組みを検討

LED化工事  
(広島鯉城通りビル)

工事による省エネ効果  
消費電力及びCO2を  
**約52%削減**  
(従前設備比の試算値)



## Section 2. 決算概要及び業績予想

---

## 決算サマリー

決算期 開始日 終了日		第15期		第16期				第17期			第18期	
		2023年5月1日 2023年10月31日		2023年11月1日 2024年4月30日				2024年5月1日 2024年10月31日			2024年11月1日 2025年4月30日	
		実績 A	実績 B	前期比 B-A	予想 <sup>(注1)</sup> C	予実差異 B-C	予想 <sup>(注2)</sup> D	前期比 D-B	予想 <sup>(注2)</sup> E	前期比 E-D		
営業収益	百万円	5,744	5,887	143	5,861	26	6,151	264	6,081	-70		
賃貸事業収入	百万円	4,740	5,002	261	4,920	81	5,126	124	5,175	48		
オフィス	百万円	2,307	2,381	73	2,379	1	2,367	-13	2,419	52		
商業施設	百万円	1,268	1,250	-18	1,211	38	1,344	93	1,284	-59		
ホテル	百万円	643	849	206	808	41	893	43	948	54		
居住施設	百万円	65	65	-	65	-	65	-	65	-		
その他	百万円	454	454	-	455	-0	455	0	456	0		
その他収入	百万円	1,003	885	-118	940	-55	1,025	139	905	-119		
賃貸事業費用	百万円	1,994	1,892	-101	2,016	-123	2,092	199	1,955	-137		
NOI	百万円	3,750	3,994	244	3,845	149	4,059	64	4,126	66		
減価償却費	百万円	708	772	64	770	2	802	29	817	15		
一般管理費	百万円	573	561	-12	564	-2	608	46	598	-9		
営業外費用	百万円	308	387	79	396	-8	383	-4	399	16		
当期純利益	百万円	2,153	2,244	91	2,113	131	2,262	17	2,308	46		
1口当たり分配金	円	1,215	1,150	-65	1,150	-	1,185	35	1,210	25		
資本的支出	百万円	673	1,042	368	876	166	666	-376	712	46		
NCF	百万円	3,076	2,952	-124	2,968	-16	3,393	440	3,413	20		
1口当たりFFO	円	1,615	1,581	-34	1,511	70	1,606	25	1,638	32		
ペイアウトレシオ	%	75.2	72.7	-2.5	76.1	-3.4	73.8	1.1	73.8	0.1		
物件数		38	43	5	43	-	43	-	43	-		
期末稼働率	%	98.5	98.3	-0.1								
期末算定価額	百万円	182,547	196,106	13,559								
含み益率	%	8.8	8.6	-0.2								
有利子負債総額	百万円	85,500	91,900	6,400	91,900	-	91,900	-	91,900	-		
LTV <sup>(注3)</sup>	%	48.9	49.0	0.1	49.3	-0.3	49.2	0.2	49.2	-0.0		
発行済投資口数	口	1,771,440	1,907,440	136,000	1,907,440	-	1,907,440	-	1,907,440	-		
BPS <sup>(注4)</sup>	円	44,310	44,070	-240								
1口当たりNAV <sup>(注4)</sup>	円	52,630	52,220	-410								

注1： 2023年12月15日付「2023年10月期 決算短信（REIT）」で公表したものです。

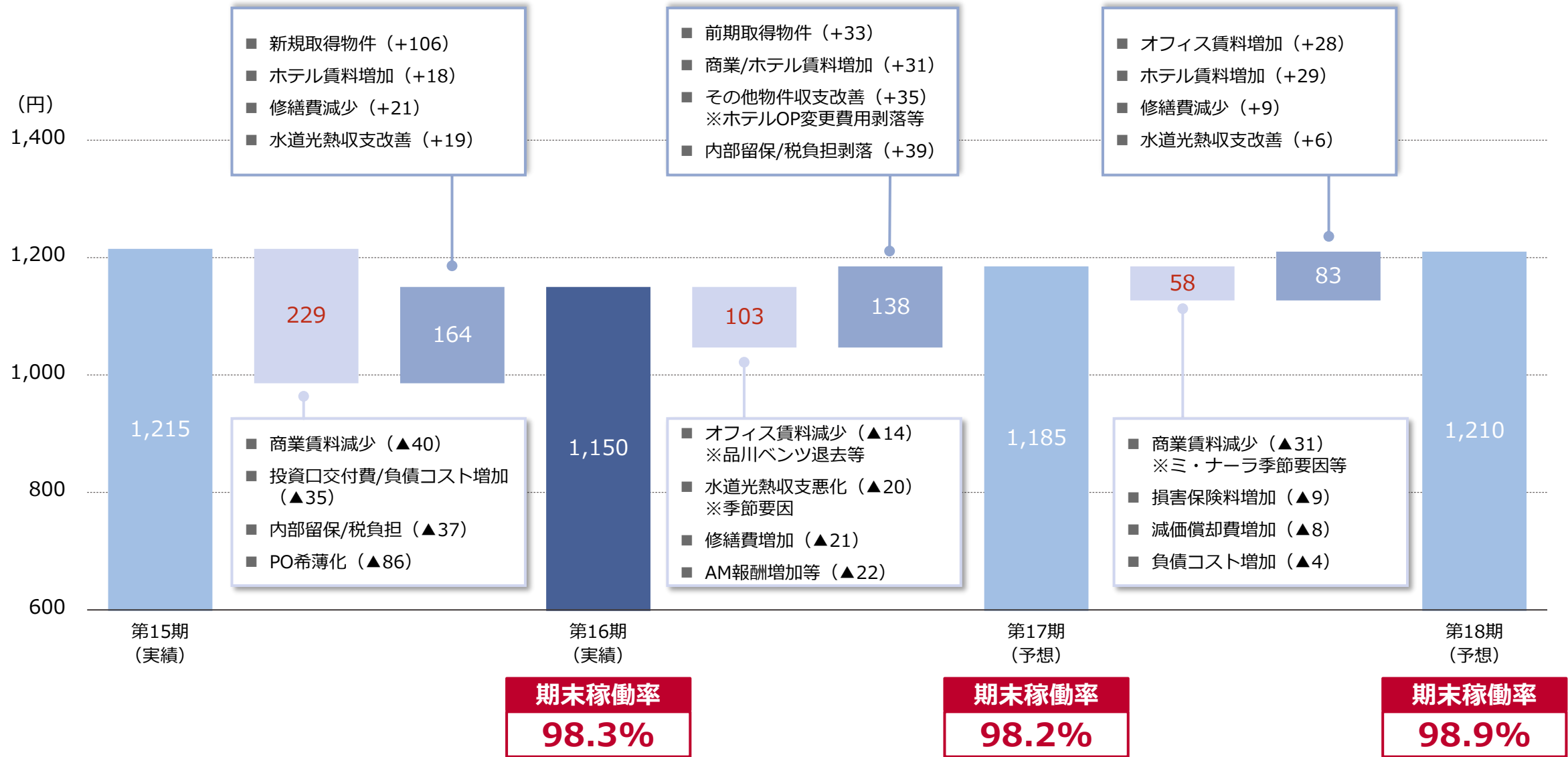
注2： 本予想は一定条件の下に算出した2024年6月17日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。以下同じです。

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。

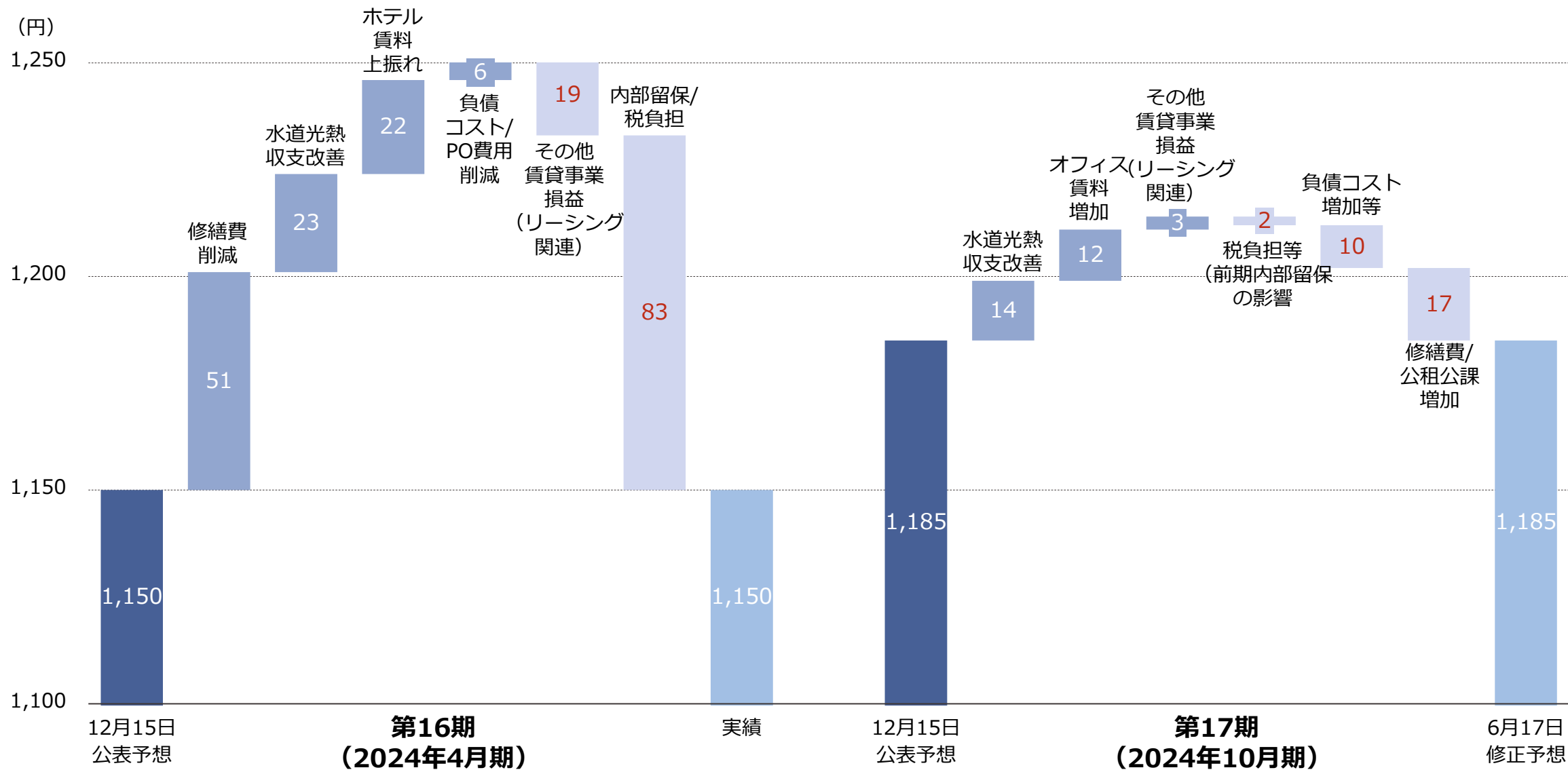
# 1口当たり分配金 (DPU) の推移 (前期比較)

凡例： ■ 減少 ■ 増加



# 1口当たり分配金 (DPU) の推移 (当初予想比)

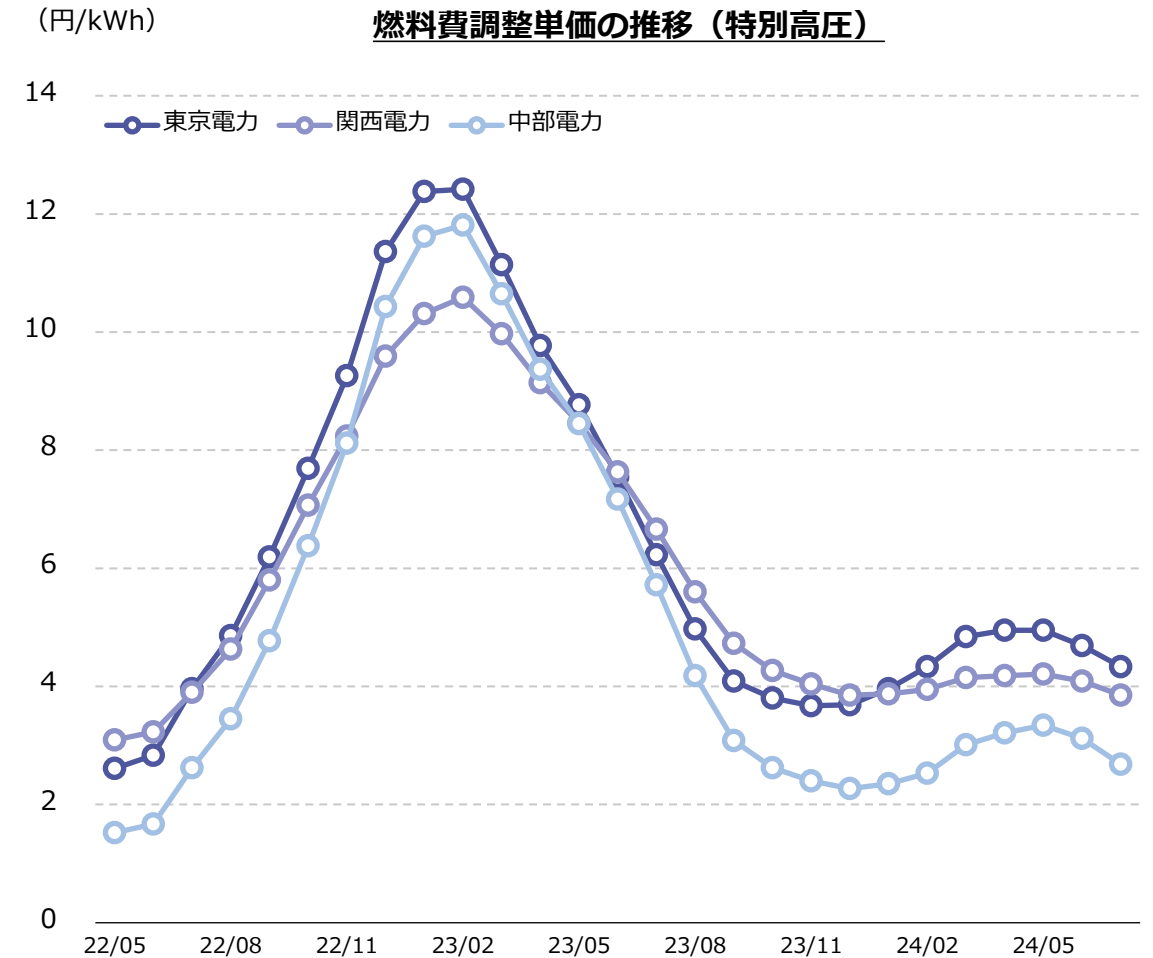
凡例： ■ 増加 ■ 減少



# 水道光熱収支の状況

## 燃料費調整単価のピークアウト+継続的な運用努力により収支が改善

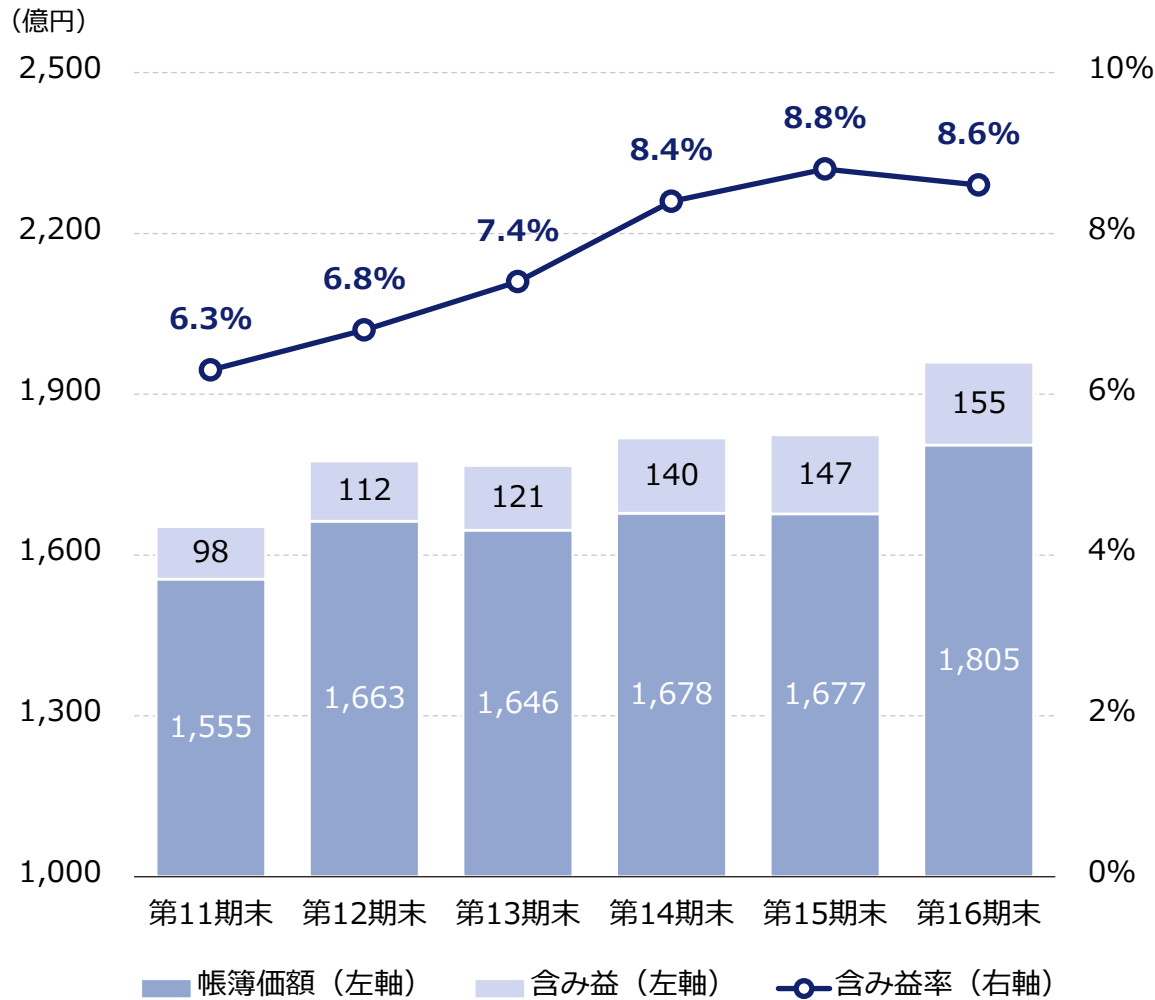
	第16期実績 (2024年4月期)	第17期予想 (2024年10月期)	第18期予想 (2025年4月期)
水道光熱費収入	679百万円	777百万円	701百万円
水道光熱費	575百万円	711百万円	624百万円
水道光熱収支	<b>+103百万円</b>	<b>+65百万円</b>	<b>+77百万円</b>
期初予想比	<b>+44百万円</b>	<b>+25百万円</b>	-



出所：新電力ネット

# 鑑定評価額の状況

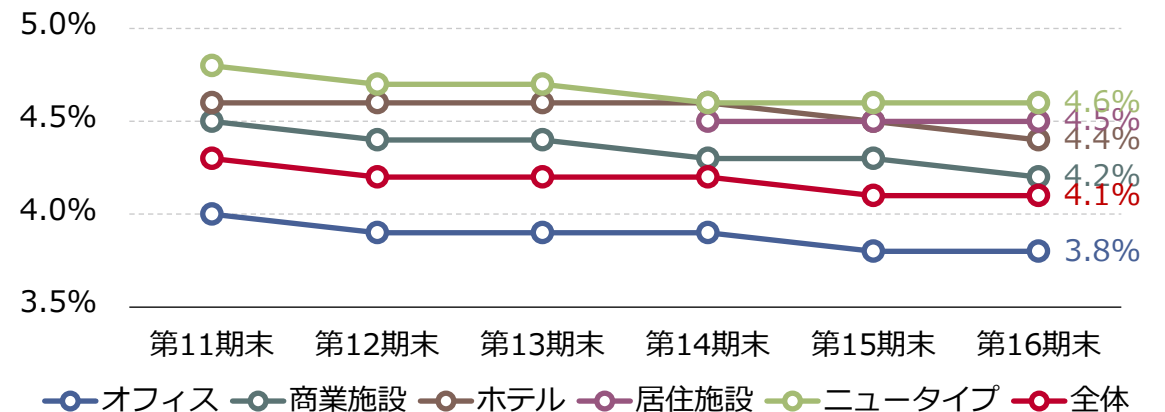
## 鑑定評価額及び含み益の推移



## アセットタイプ別鑑定評価額の変化（継続保有物件）

	第15期末	第16期末	変化	
オフィス	960億円	958億円	▲1億円	(▲0.2%)
商業施設	382億円	378億円	▲3億円	(▲1.0%)
ホテル	280億円	285億円	+4億円	(+1.5%)
居住施設	25億円	25億円	-億円	(-%)
ニュータイプ	176億円	176億円	▲0億円	(▲0.1%)
<b>合計</b>	<b>1,825億円</b>	<b>1,823億円</b>	<b>▲1億円</b>	<b>(▲0.1%)</b>

## キャップレート（直接還元法）の推移



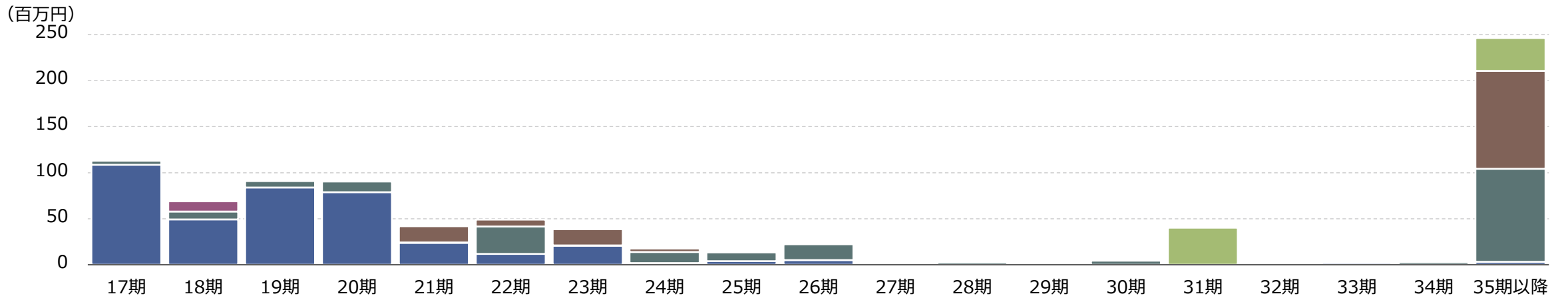
Section 3.  
ポートフォリオマネジメント

---

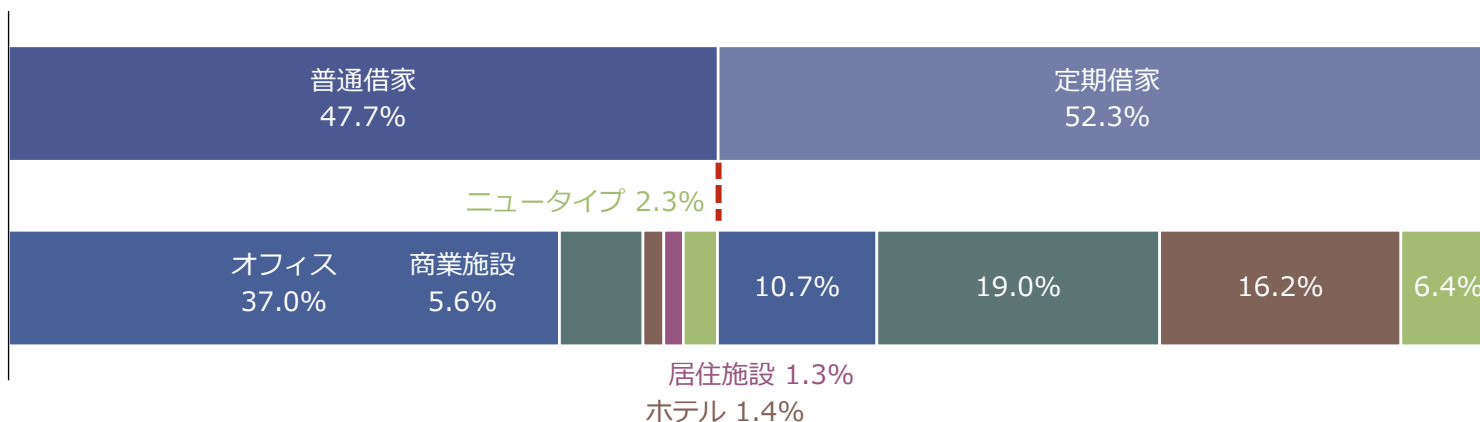


# テナント分散の状況（第16期末）

## 賃貸借契約期間分散状況（賃料ベース）



## 賃貸借契約形態の比率（賃料ベース）



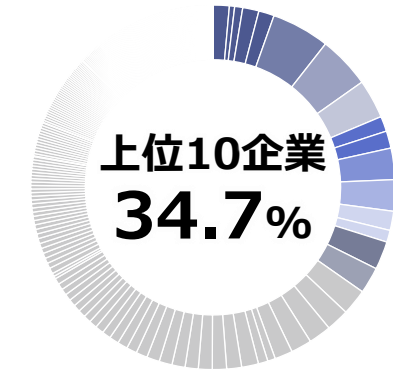
第16期末	
平均残存 賃貸借期間	5.9年
残存期間5年以上の 定期借家／借地比率	32.2%

# テナント分散の状況（第16期末）

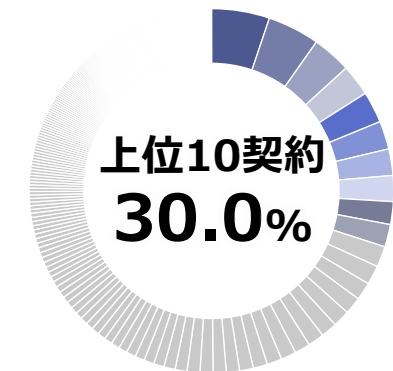
## 上位10テナント（賃料ベース）

	テナント名	入居物件	賃貸面積	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5物件 (大阪、京都、那覇、博多、名古屋栄)	19,670㎡	5.4%
2.	イオンリテール	イオン葛西店	28,338㎡	5.2%
3.	HAVIサブライチェーン・ソリューションズ・ジャパン	六甲アイランドDC	15,563㎡	4.6%
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	6,099㎡	非開示
5.	呉竹荘	ホテル2物件 (名古屋納屋橋、広島大手町)	8,220㎡	非開示
6.	中部テレコミュニケーション	MIテラス名古屋伏見	6,497㎡	非開示
7.	西友	ツルミフーガ1	9,578㎡	非開示
8.	ミナシア	ホテルウィングインターナショナル セレクト2物件（上野・御徒町/名古屋栄）	5,903㎡	非開示
9.	ビッグローブ	品川シーサイドパークタワー	4,237㎡	非開示
10.	衛生学園	東京衛生学園専門学校	4,220㎡	非開示

## テナント企業の分散（賃料ベース）

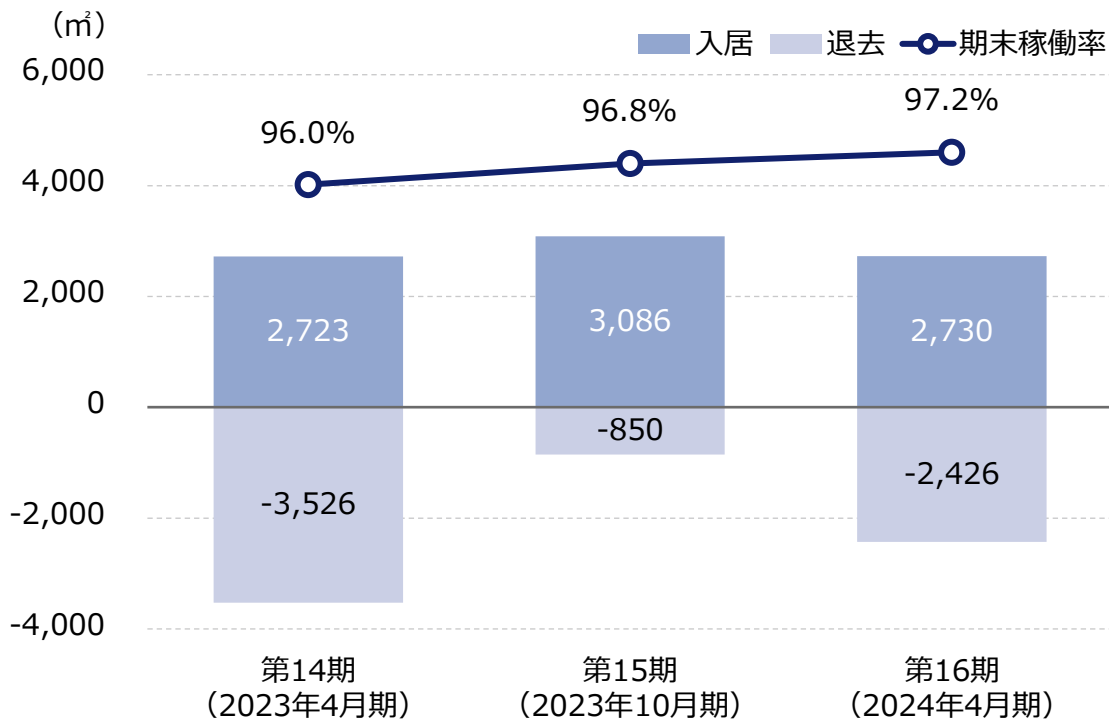


## 賃貸借契約の分散（賃料ベース）



# オフィステナント入替・契約更改の実績

## 入退去の推移

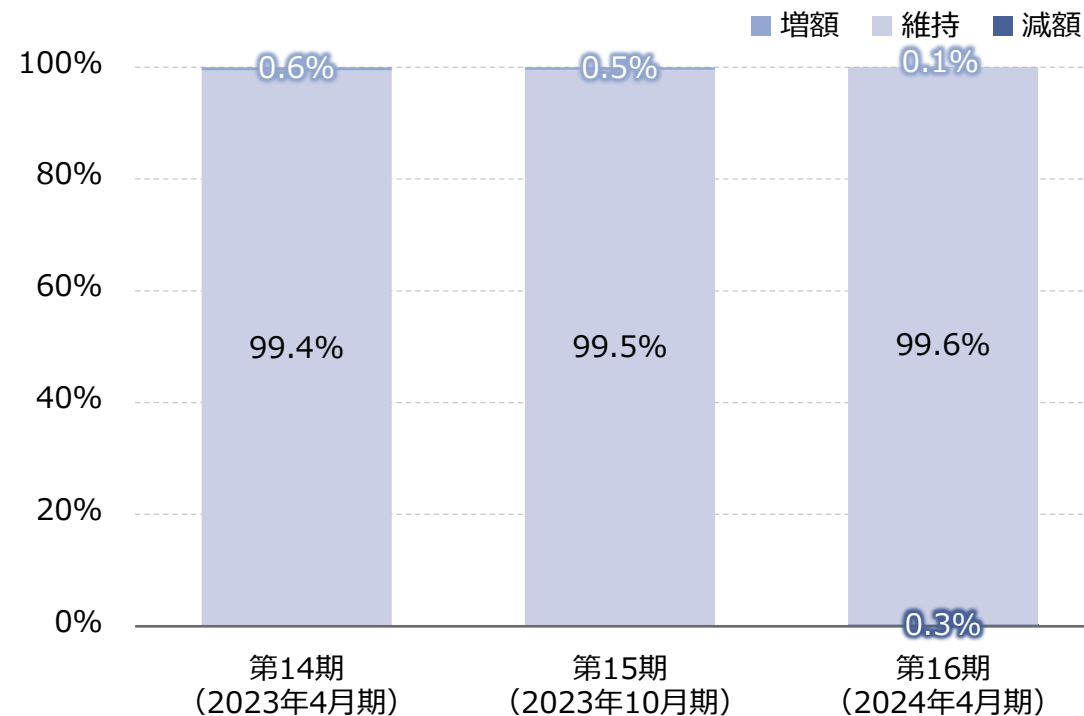


入居平均単価 (注1)	17,470円	21,370円	15,240円
退去平均単価 (注1)	17,490円	19,850円	10,940円
賃料増減額 (注2)	▲25百万円	89百万円	27百万円

注1: 10円未満切り捨てで記載しています。

注2: テナント入替または賃料更改による月額賃料の増加額×6。

## 賃料更改の推移 (賃貸面積ベース)



更改対象面積	19,819m <sup>2</sup>	17,320m <sup>2</sup>	16,391m <sup>2</sup>
賃料増減率	+0.0%	+0.0%	▲0.0%
賃料増減額 (注2)	0百万円	0百万円	▲0百万円

# ホテル：変動賃料物件のパフォーマンス（詳細）

物件名		2023/5~ 2023/7	2023/8~ 2023/10	第15期 2023/5~ 2023/10	2019年 同期比	2023/11~ 2024/1	2024/2~ 2024/4	第16期 2023/11~ 2024/4	2019年 同期比
那覇	ADR	6,440円	8,070円	<b>7,110円</b>	<b>81%</b>	7,000円	7,650円	<b>7,370</b>	<b>87%</b>
	稼働率	60%	42%	<b>51%</b>	<b>62%</b>	46%	60%	<b>53%</b>	<b>62%</b>
	RevPAR	3,880円	3,360円	<b>3,620</b>	<b>51%</b>	3,210円	4,620円	<b>3,910</b>	<b>55%</b>
博多駅前	ADR	8,180円	8,640円	<b>8,410円</b>	<b>97%</b>	9,420円	9,710円	<b>9,570</b>	<b>106%</b>
	稼働率	78%	79%	<b>78%</b>	<b>90%</b>	82%	92%	<b>87%</b>	<b>94%</b>
	RevPAR	6,350円	6,850円	<b>6,600円</b>	<b>88%</b>	7,760円	8,910円	<b>8,330</b>	<b>100%</b>
名古屋栄	ADR	6,610円	6,840円	<b>6,730円</b>	<b>109%</b>	7,130円	7,260円	<b>7,200</b>	<b>108%</b>
	稼働率	74%	82%	<b>78%</b>	<b>82%</b>	85%	87%	<b>86%</b>	<b>98%</b>
	RevPAR	4,920円	5,580円	<b>5,250円</b>	<b>90%</b>	6,080円	6,330円	<b>6,200</b>	<b>106%</b>
大阪天王寺 (注1)	ADR	-	-	-	-	-	6,590円	<b>6,590</b>	-
	稼働率	-	-	-	-	-	54%	<b>54%</b>	-
	RevPAR	-	-	-	-	-	3,570円	<b>3,570</b>	-
京都烏丸五条 (注1)	ADR	-	-	-	-	-	11,160円	<b>11,160</b>	-
	稼働率	-	-	-	-	-	85%	<b>85%</b>	-
	RevPAR	-	-	-	-	-	9,470円	<b>9,470</b>	-

注1： 2024年3月20日より営業を開始しています。

注2： ADR及びRevPARは10円未満切り捨てで記載しています。

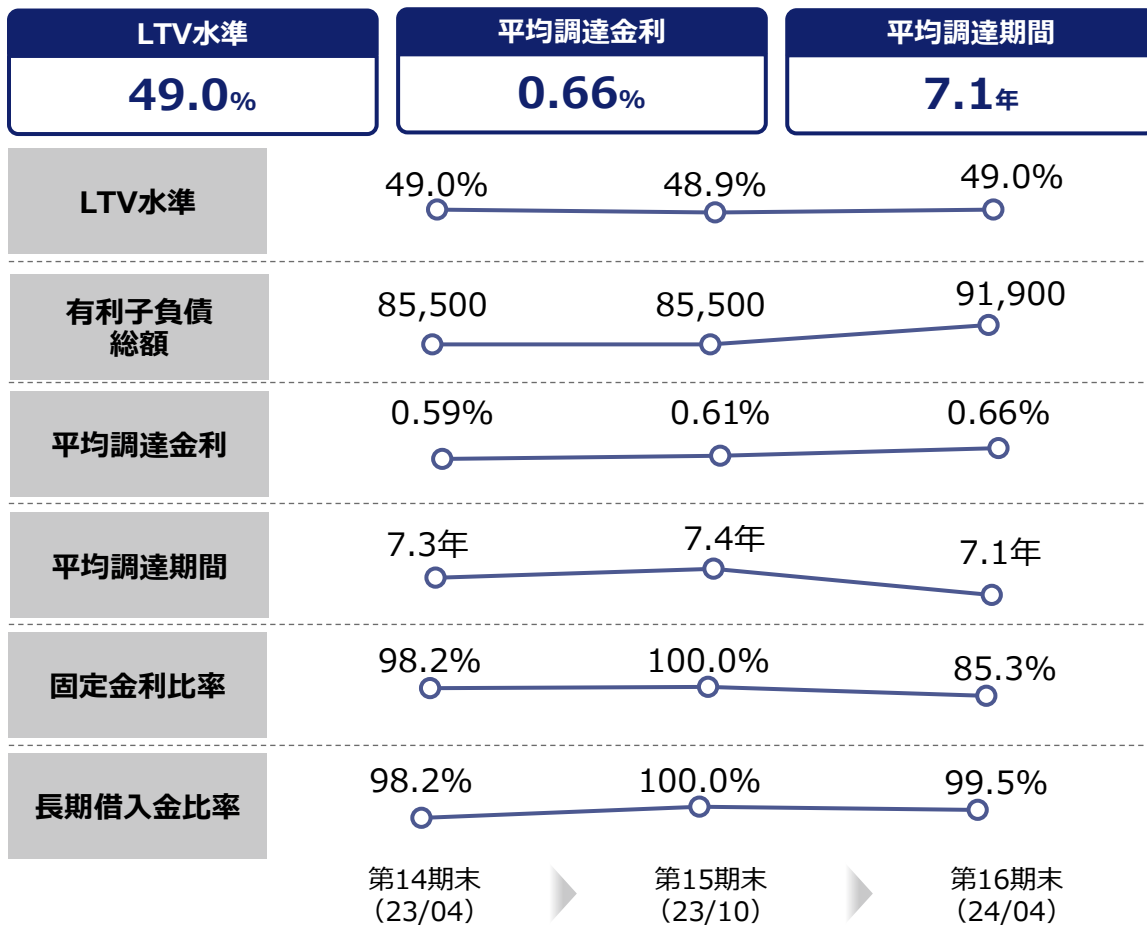
Section 4.  
財務・ESGの取組み

---

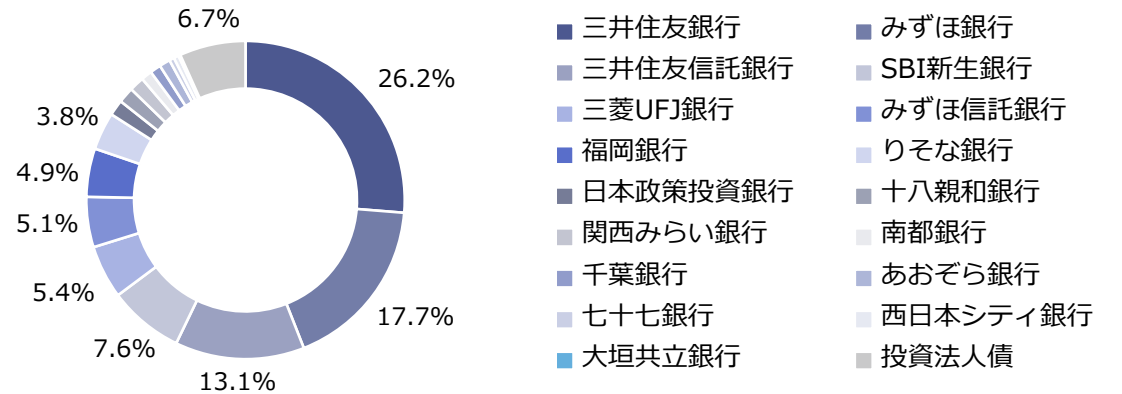
# 財務戦略：負債ポートフォリオ

## 三井物産の信用力を背景に安定した財務基盤を構築

### 財務ハイライト



### 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
借入額	5億円 (2024/6/17時点)
借入期間	1年以内

### 格付

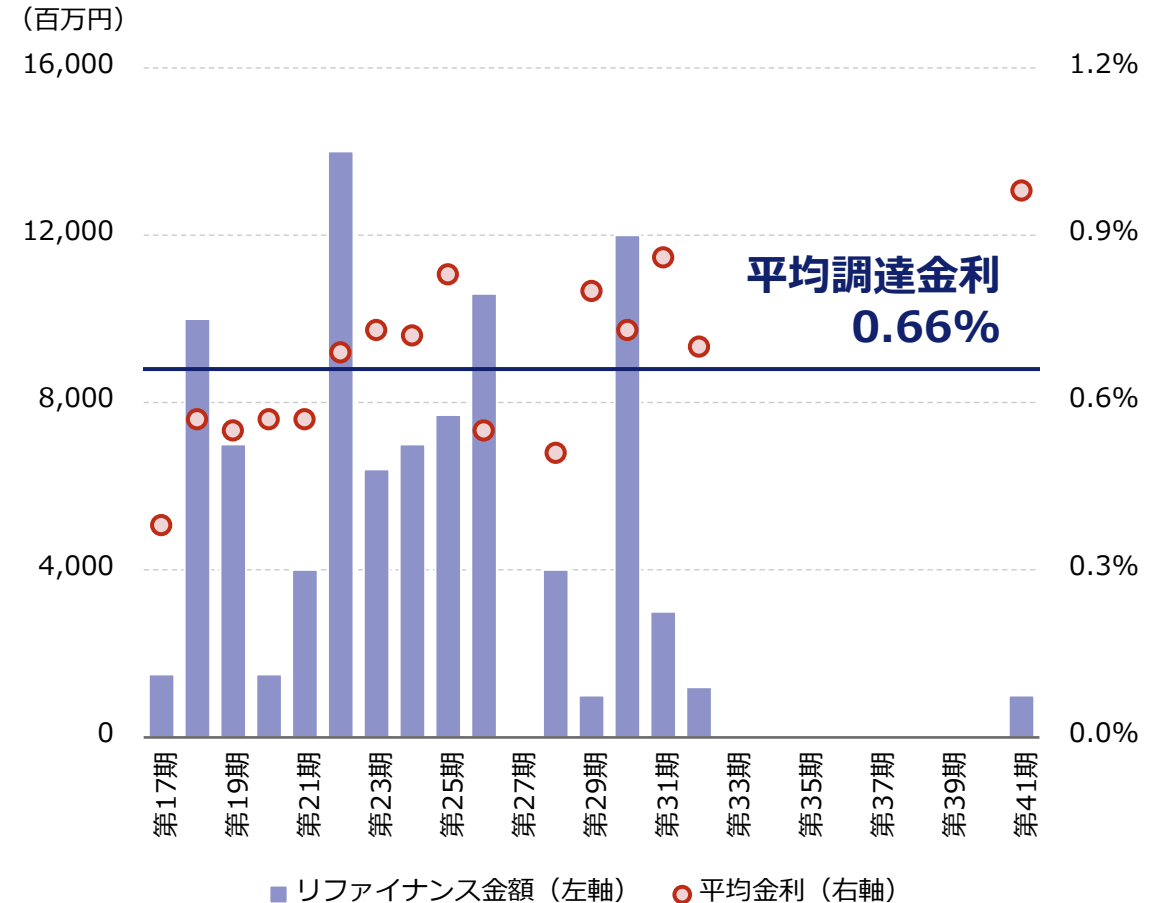
日本格付研究所 (JCR)	<b>A+</b> (ポジティブ)
格付投資情報センター (R&I)	<b>A</b> (安定的)

# 財務戦略：リファイナンス・有利子負債の返済期限分散状況（第16期末）

## 第16期リファイナンス概要

借入日	借入先	金額	借入期間	利率	固定/変動
2023年 11月30日	三井住友銀行他	25億円	3年	0.67%	固定 (注1)
	三井住友銀行他	35億円	5年	基準金利 +0.28%	変動
	三井住友銀行他	40億円	7年	基準金利 +0.32%	変動
	日本政策投資銀行	15億円	7年	1.24%	固定
	みずほ銀行 (コミットメントライン)	5億円	1年	基準金利 +0.70%	変動
2024年 1月31日	みずほ銀行	10億円	7年 6ヶ月	1.19%	固定 (注1)
2024年 4月30日	三菱UFJ銀行	15億円	3年	0.82%	固定
	みずほ信託銀行	20億円	7年	基準金利 +0.31%	変動

## 有利子負債の返済期限分散状況



注1： 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。  
 注2： 基準金利は3ヶ月日本円 TIBOR です。

# 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

### イニシアティブへの参加状況

#### 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



#### 気候関連財務情報開示タスクフォース

- 「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」に賛同
- TCFDへの賛同と合わせて日本国内のTCFD賛同企業・団体が参加する「TCFDコンソーシアム」に加入



#### 責任投資原則

- 2024年4月に本資産運用会社を含む三井物産アセットマネジメント・グループが「責任投資原則（PRI）」へ参加

Signatory of:



### 外部評価への参加状況

#### 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年度から本評価に参加 **4スター**及び**Green Star**の評価を取得
- GRESB開示評価も最上位の**Aレベル**を取得



#### DBJ Green Building認証/CASBEE不動産評価/BELS認証

- 環境認証の取得率向上に向けた取組みを継続的に推進
- 以下の物件で新規認証を取得  
BELS認証：MIテラス名古屋伏見



DBJ Green Building





# ESGの取組み②

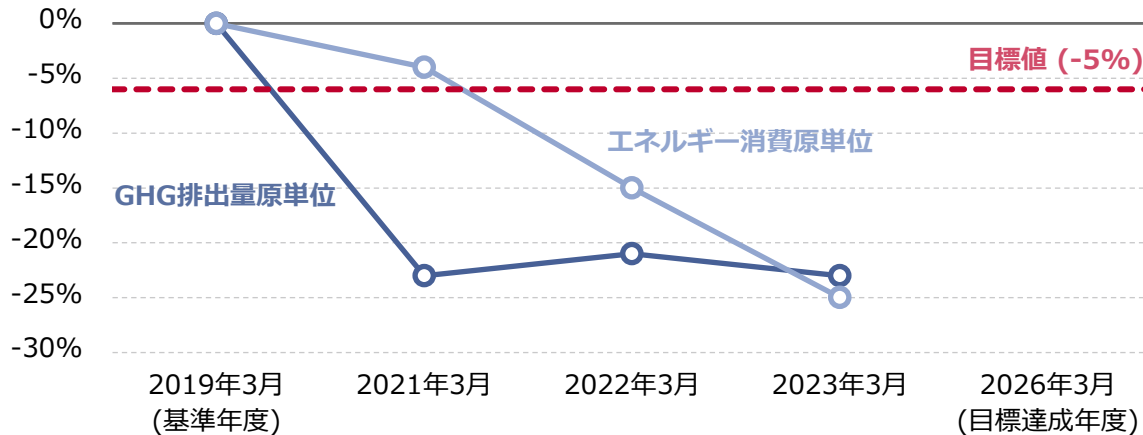
## 環境パフォーマンス目標

サステナビリティ基本方針に基づき、不動産運用に伴う環境への影響を適切に把握・管理し、環境保全に資する運用を実施するため環境パフォーマンス目標を設定

- ポートフォリオの温室効果ガス排出原単位を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を5年間で5%削減

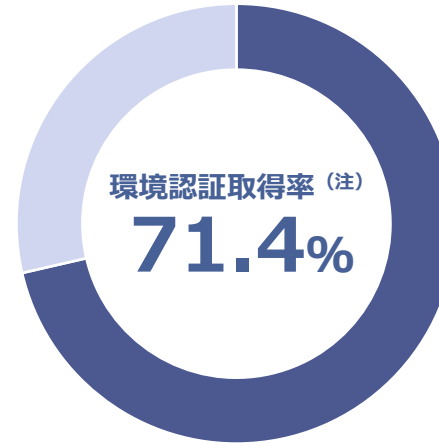
(注) 目標の対象期間 初年度：2022年3月期、目標達成年度：2026年3月期、基準年度：2019年3月期

### 削減率の推移



注： 底地物件を除く延床面積ベース。

## 環境認証取得率（2024年4月末時点）

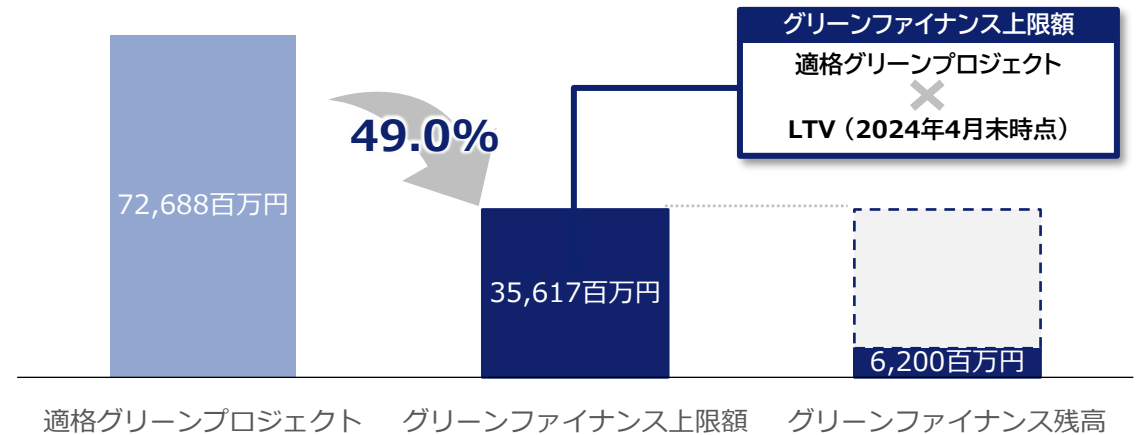


### 認証取得物件

- 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
- MIテラス仙台広瀬通り
- 愛媛ビル・広島
- BizMiiX淀屋橋
- MIテラス浜松
- イオン葛西店
- ミ・ナーラ
- 六甲アイランドDC

今後も継続的な  
取得率の向上を  
推進

## グリーンファイナンス実績（2024年4月末時点）



# ESGの取組み③

## 地域及びテナント・従業員に向けた取組み

### 地域社会やテナントに向けた取組み

保有物件におけるイベントの開催や地域イベントへの協賛を通して地域貢献活動を推進  
また、テナント及び利用者にとって快適な物件運用に向けた取組みにも注力



地域の児童向けイベントの実施  
(文部科学省公認)

### <取組み事例>



運用会社有志による  
地域ボランティア活動を実施



地元バスケットチームの  
試合を物件内で放映

### 職場環境の改善・充実にに向けた取組み

資産運用会社の従業員が働きやすい職場環境を構築

研修支援等による人材育成を通じて各人が能力を十分に発揮できる体制整備に注力



コミュニケーション  
スペース

### <取組み事例>



スポンサーグループ向け  
スポーツクラブ法人会員制度



社内BGMの導入やコミュニケーション活性化に向けた社内イベントを企画

## 資産運用報酬等の実績

	第15期 (2023年10月期)	第16期 (2024年4月期)
運用報酬Ⅰ	439百万円	435百万円
運用報酬Ⅱ	33百万円	34百万円
取得報酬	—	119百万円
譲渡報酬	—	—
合併報酬	—	—

役職名	氏名	役員報酬	役員会出席率 (第16期)
執行役員	菅沼通夫	—	100% (8/8回)
監督役員	根岸岳彦	第16期 (合計) 3,676千円	100% (8/8回)
監督役員	西井秀朋		100% (8/8回)

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。

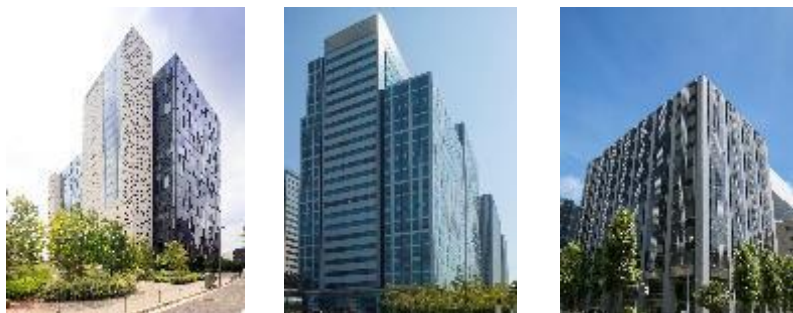
## Appendix 1. 投資法人みらい概要

---

# 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



## 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
  - 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）

## 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+（ポジティブ） / R&I: A（安定的）の信用格付を取得

平均調達金利	<b>0.66%</b>	残存借入期間	<b>3.8年</b>
日本格付研究所（JCR）		格付投資情報センター（R&I）	
<b>A+</b> （ポジティブ）		<b>A</b> （安定的）	

## 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）



# 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

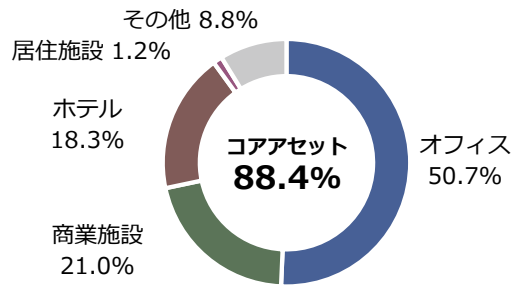


ホテル

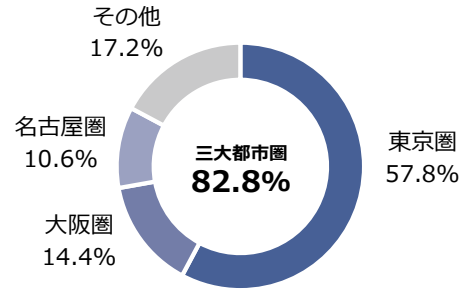


三大都市圏<sup>(注1)</sup> 中心のポートフォリオ  
(投資比率：70%以上)

アセットタイプ別比率<sup>(注2)</sup>



エリア別比率<sup>(注2)</sup>



### 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<sup>(注3)</sup>

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

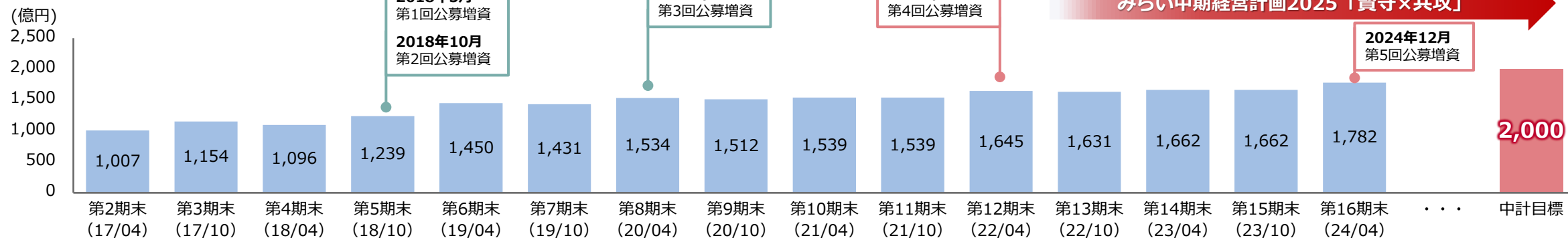
注1：「三大都市圏」とは東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県及び滋賀県）、名古屋圏（愛知県、三重県及び岐阜県）を指します。以下同じです。  
注2：2024年4月末時点のポートフォリオについて、取得価格に基づいて算出しています。  
注3：ニュータイプアセットを取得する際には、本資産運用会社の運営体制を整備した上で（アセットタイプによっては法令等が整備された後に）行います。

# 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中計達成に向けた資産規模成長を実行



資産規模(取得価格ベース)の推移



### 上場来の実績

資産規模	+774億円(+76.9%) 1,007億円→1,782億円	1口当たりNAV	+6,580円(+14.4%) 45,640円→52,220円
物件売買累計額	1,442億円 取得1,108億円、譲渡333億円	インデックスウェイト	+0.31% 0.25%→0.56% (注)

### 2023年11月 第5回公募増資

<b style="color: #0070c0;">賢守</b> 中規模オフィス 1物件/26億円	<b style="color: #c0392b;">共攻</b> 都市型商業施設/ホテル 4物件/93億円
鑑定NOI利回り <b>4.8%</b>	インプライド・キャップレート <b>4.4%</b>

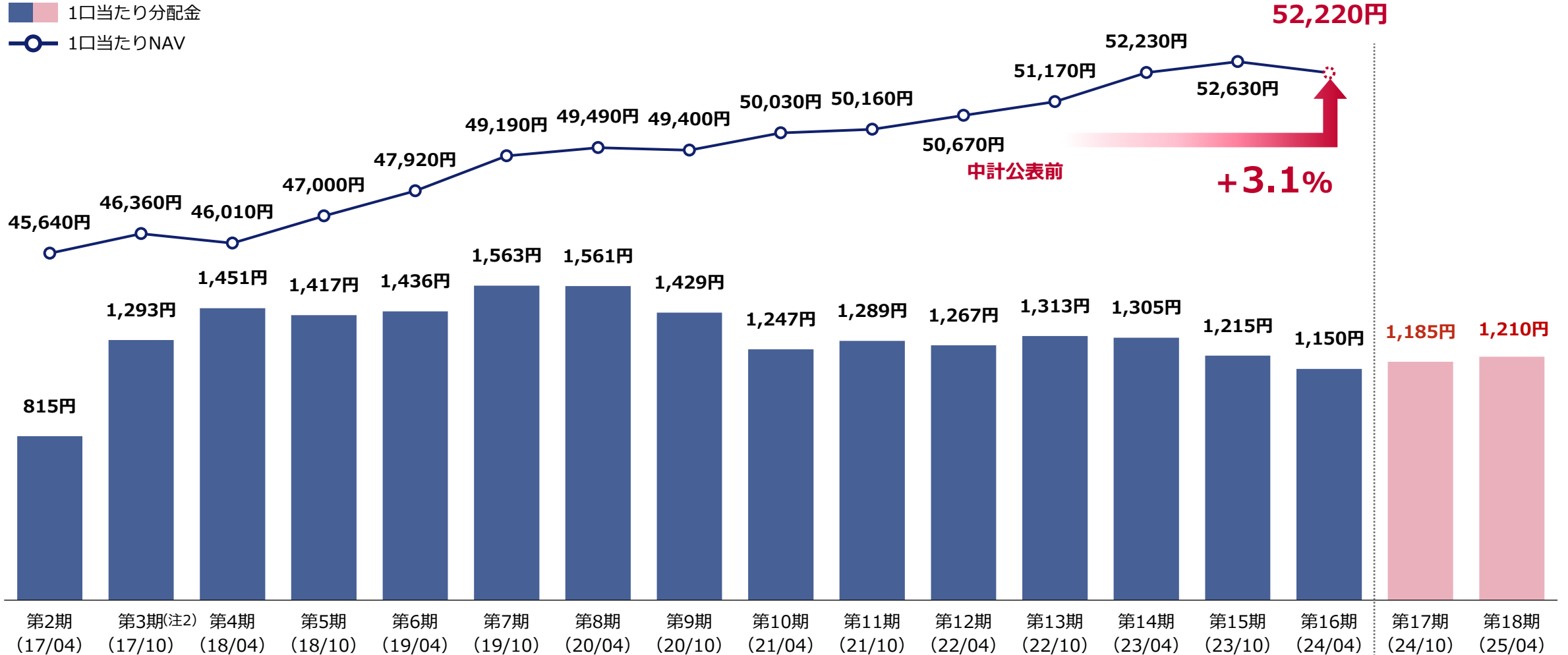
注： 2023年11月2日時点。

# ポートフォリオの変遷とNAVの向上

	第2期末 (17/04)	第12期末 (22/04)	第16期末 (24/04)
<b>資産規模 (物件数/AUM)</b>	15物件 1,007億円	38物件 1,645億円	43物件 1,782億円
<b>投資比率 (取得価格ベース)</b>	<p>ホテル 9.7% 商業施設 21.8% コア 100.0% オフィス 68.6%</p>	<p>ホテル 16.1% 商業施設 21.7% コア 87.5% オフィス 52.6% その他 9.5%</p>	<p>ホテル 18.3% 商業施設 21.0% コア 88.4% オフィス 50.7% その他 8.8% 居住施設 1.2%</p>
<b>地域別比率 (取得価格ベース)</b>	<p>大阪圏 11.5% その他 6.3% 三大都市圏 93.7% 東京圏 82.2%</p>	<p>名古屋圏 8.9% 大阪圏 15.8% その他 14.4% 三大都市圏 85.6% 東京圏 60.9%</p>	<p>名古屋圏 10.6% 大阪圏 14.4% その他 17.2% 三大都市圏 82.8% 東京圏 57.8%</p>
<b>テナント数</b>	103社	290社	393社
<b>LTV水準</b>	47.0%	48.8%	49.0%
<b>1口当たりNAV</b>	45,640円	50,670円	52,220円

# 1口当たり分配金（DPU）・1口当たりNAVの推移

■ 1口当たり分配金  
○ 1口当たりNAV



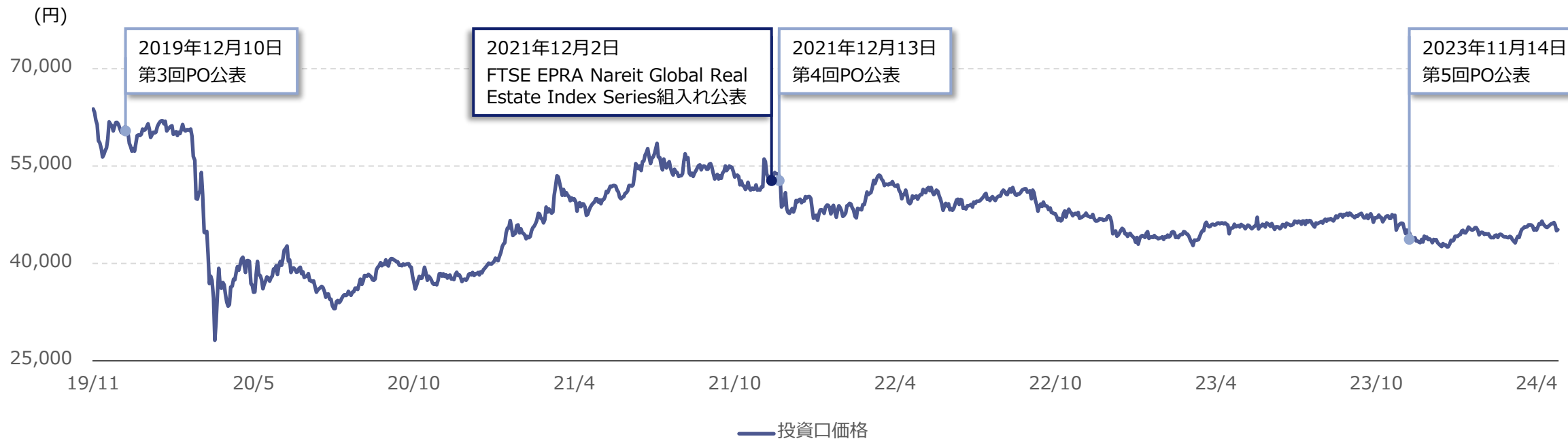
実績

予想

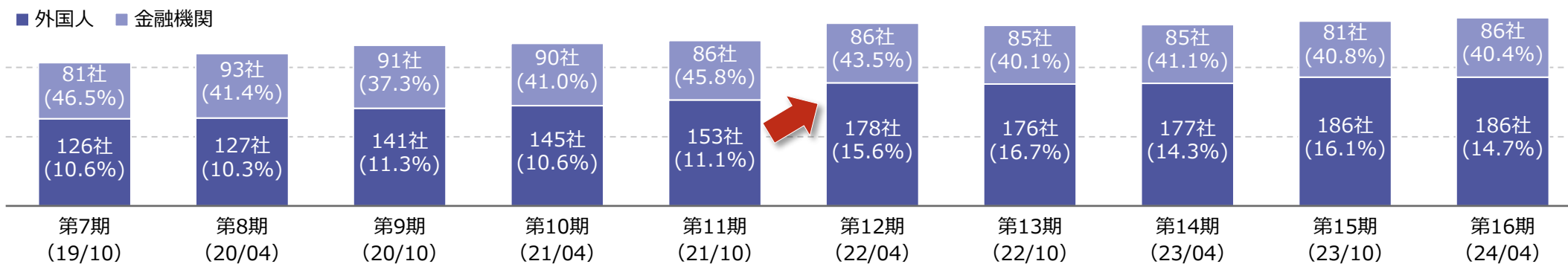
注1： 本投資法人は2019年4月30日を基準日として投資口を4分割しています。各期末実績については、比較の観点から分割後の数字を記載しています。また、含み益の計算において帳簿価額に建設仮勘定は含みません。  
注2： 第3期末時点の含み益は、期末帳簿価額にミ・ナールのリニューアルに向けた追加投資844百万円を加えて算出しています。



# 投資口価格の推移



## 金融機関/海外投資家比率 (注)



注：括弧内の数値は投資口割合を記載しており、海外投資家の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。

# 主要データ（第16期末時点）

## Asset

物件数	43物件		
資産規模 (取得価格ベース)	1,782億円		
鑑定評価額	1,961億円		
含み益 (含み益率)	155億円 (+8.6%)		
収益性 (帳簿価額ベース)	NOI利回り： 4.4% (注1) 償却後利回り： 3.6%		
平均築年数 (取得価格加重平均)	24.9年 (注2)		
総賃貸可能面積	39.3万㎡		
稼働率	98.3%		
アセットタイプ (取得価格ベース)	オフィス 50.7%	商業施設 21.0%	居住施設 1.2%
	ホテル 18.3%	その他 8.8%	

注1： 第16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16期末日の投資口価格終値ベース。

## Debt

有利子負債残高	919億円
総資産LTV	49.0%
鑑定LTV (注3)	45.2%
平均調達金利	0.66%
平均残存期間	3.8年
発行体格付	JCR： A+ (ポジティブ) R&I： A (安定的)

## Equity

時価総額 (注4)	862億円
投資口価格 (注4)	45,200円
1口当たりNAV	52,220円
1口当たり分配金	1,150円 (第16期実績)
分配金利回り	5.1%

## Appendix 2. 代表物件の紹介

---

# 大規模オフィス

## 品川シーサイドパークタワー（準共有持分63.4%）



取得価格 **20,288** 百万円

NOI利回り **4.2** %

- 市街地再開発によって生まれた複合施設である品川シーサイドフォレスト内に所在する大規模オフィス
- 東京臨海高速鉄道「品川シーサイド」駅徒歩2分、京浜急行電鉄「青物横丁」駅から徒歩8分に位置する交通利便性の高い立地
- 貸室形状は無柱・整形でレイアウトの自由度が高く、設備水準の面でも競争力を有し、高いテナント訴求力を有する
- スポンサーであるイデラ キャピタルによるバリューアップ後の取得

※VR内覧はこちら



所在地	東京都品川区東品川四丁目12-4
敷地面積	17,386.11㎡（全体）
延床面積	55,930.90㎡（全体）
構造	① 駐車場 SRC造 1階建 ② 店舗・事務所 SRC・RC・S造 地下2階付25階建 ③ 駐車場 SRC造 1階建
稼働率（テナント数）（注）	100%（27）
建築時期	①2002年9月 ②③2003年7月



## 新宿イーストサイドスクエア（準共有持分5%相当）



取得価格 **10,000** 百万円

NOI利回り **4.3** %

- 市街地再開発によって生まれた東新宿に所在する大規模オフィス（このうち共有持分10%を信託財産とする信託の信託受益権の準共有持分50%を取得）
- 東京メトロ・都営地下鉄「東新宿」駅徒歩1分、東京メトロ・都営地下鉄「新宿三丁目」駅から徒歩6分に在し、視認性・交通利便性の高い立地
- 貸室形状は整形、フレキシブルなレイアウトが可能なSクラスのオフィス空間を有しており、高いテナント訴求力を有する
- スポンサーである三井物産グループが運用するファンドからの取得

所在地	東京都新宿区新宿六丁目27-30
敷地面積	25,320.28㎡（全体）
延床面積	167,031.19㎡（全体）
構造	S・RC造 地下2階付20階建
稼働率（テナント数）	100%（43）
建築時期	2012年3月



# 中規模オフィス

## MIテラス名古屋伏見



**取得価格** 8,886 百万円

**NOI利回り** 5.1 %

- 名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅から徒歩2分に所在。「伏見」駅は同東山線、鶴舞線の2路線の乗入れがあり、また、同桜通線「丸の内」駅より徒歩5分と交通利便性が高い立地
- 基準階約300坪、無柱空間・整形な形状で、レイアウトの自由度が高く、多様なテナントニーズに対応が可能
- 2015年より順次共用部のリニューアルが実施され、ゾーン空調化、照明LED化等環境に配慮したリニューアルも施されている。また、マルチテナントビル対応の空調制御・セキュリティシステム変更も実施し、競争力の高いビルとなっている
- 両スポンサー協働のもと物件のバリューアップとマルチテナント対応化工事が実施された後にスポンサーが運用するファンドから取得

所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目10-1
敷地面積	1,980.56㎡
延床面積	14,481.95㎡
構造	S造 12階建
稼働率 (テナント数)	100% (8)
建築時期	1993年2月



## BizMiiX 淀屋橋



**取得価格** 2,041 百万円(注)

**NOI利回り** 3.7 %

- 大阪メトロ「淀屋橋」駅から徒歩5分と好立地であり、ビジネス及び商業の中心地である梅田（北新地）、本町、心齋橋等も徒歩圏又は地下鉄で数駅の距離にあり、非常に利便性の高い立地
- 2018年11月にバジェット型ホテル（ホテルWBF淀屋橋南）として取得後、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の影響を受けて当時のテナントが民事再生法を適用したことから、スポンサーであるイデラキャピタルのサポートを受け「セットアップ型サービスオフィス」へのコンバージョンを実施し、2021年1月からテナント利用開始

※公式サイトはこちら



所在地	大阪府大阪市中央区平野町三丁目1-6
敷地面積	295.42㎡
延床面積	1,821.56㎡
構造	S造 9階建
稼働率 (テナント数)	93.6% (48)
建築時期	2017年1月



注：取得価格は、当初の取得価格（ホテル）にオフィスコンバージョンに係る追加投資を加算して算出しています。

# 商業施設

## イオン葛西店



**取得価格** 9,420 百万円

**NOI利回り** 5.0 %

- 2013年にリニューアルを行った、イオングループ初の試みである「グランド・ジェネレーションズ・モール」のモデル店舗。長期一括賃貸借契約を締結しており、安定収益が見込まれる
- 人口集積地に立地しており、運営上十分な駐車場・駐輪場台数を確保
- 2023年に再度全館リニューアルを実施。リニューアルに伴い賃貸借期間の延長、一部変動賃料の導入などを行っている

所在地	東京都江戸川区西葛西三丁目9-19
敷地面積	20,063.51㎡ (全体)
延床面積	38,454.66㎡
構造	①店舗 RC造 5階建 ②駐車場 SRC造 6階建 ③事務所 SRC造 5階建
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	①1982年11月 ②1983年5月 ③1983年4月



## ミ・ナアラ



**取得価格** 4,944 百万円

**NOI利回り** 4.3 %

- 2018年4月リニューアルオープン of 観光型複合商業施設
- 本物件は、近畿日本鉄道「新大宮」駅から徒歩12分・バス5分の距離にあり、主要幹線道路である国道24号・369号(大宮通り)に2面接道している。接道する国道が東西南北に通っており、大阪・京都への主要アクセス道路であるため広域からの集客が見込まれる
- 本物件が接道する大宮通りは世界遺産に指定されている寺社を中心とした奈良公園周辺から平城宮跡を結ぶメインストリートであり、地元自治体主導による大規模な整備計画が進行している

所在地	奈良県奈良市二条大路南一丁目3番1号
敷地面積	53,214.66㎡ (全体)
延床面積	①72,944.41㎡ ②4,543.32㎡
構造	①百貨店 SRC造 7階建 ②駐車場 S造 3階建
稼働率 (テナント数)	92.9% (62)
建築時期	①1989年9月 ②2003年6月



# ホテル

## EN HOTEL Ise



**取得価格** 1,800 百万円

**NOI利回り** 5.6 %

- JR・近畿日本鉄道「伊勢市」駅から徒歩4分
- 伊勢神宮や伊勢志摩への観光拠点として、国内外からの観光客のほか、市内には多くの大手企業の工場が進出しており、ビジネス客の需要も見込まれる
- 客室はシングルルーム主体に143室あり、ダブルベッドルーム、ツインルームも備えられ、カップルでの利用を含めた多様なニーズにマッチしている
- テナント兼オペレーターはスポンサーであるイデラキャピタル傘下のThe COURT株式会社

所在地	三重県伊勢市吹上二丁目5-11
敷地面積	1,587.58㎡
延床面積	4,099.31㎡
構造	SRC造 10階建
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	1991年11月



## 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



**取得価格** 3,720 百万円

**NOI利回り** 4.3 %

- JR「上野」駅より徒歩5分、同「御徒町」駅より徒歩5分、東京メトロ銀座線・日比谷線「上野」駅より徒歩2分と好立地
- 2018年4月に竣工され、部屋数はシングルルームを中心に141室を確保。シングル95室、ダブル29室、ツイン等16室、ユニバーサルルーム1室とビジネス需要と観光需要の双方に対応できる仕様となっている。また朝食コーナーやコインランドリーの設置と利便性の高い仕様も取り込まれている
- テナント兼オペレーターは国内でホテルを運営する株式会社ミナシア

所在地	東京都台東区東上野二丁目18-4
敷地面積	359.09㎡
延床面積	3,053.09㎡
構造	RC造 地下1階付15階建
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	2018年4月



Appendix 3.  
ポートフォリオ一覧

---



# ポートフォリオ一覧 (2024年4月末時点)

アセットタイプ	分類	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 NOI 利回り	稼働率	
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	11.4%	4.2%	3.5%	100.0%	
		川崎テックセンター	神奈川県川崎市	2016年12月	23,182	13.0%	4.9%	3.5%	98.7%	
		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	5.6%	3.5%	2.7%	100.0%	
		東京フロントテラス	東京都品川区	2017年10月	10,592	5.9%	3.7%	2.9%	93.0%	
	中規模	コア	MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋市	2018年6月	8,886	5.0%	4.7%	4.0%	100.0%
			広島鯉城通りビル	広島県広島市	2020年3月	2,250	1.3%	5.2%	4.4%	100.0%
			BizMiiX淀屋橋	大阪府大阪市	2018年11月	2,041	1.1%	4.2%	3.0%	93.6%
			TCAビル	大阪府大阪市	2021年1月	2,120	1.2%	4.5%	3.6%	100.0%
			愛媛ビル・広島	広島県広島市	2022年1月	2,780	1.6%	5.1%	4.0%	75.8%
			MIテラス仙台広瀬通り	宮城県仙台市	2022年11月	2,022	1.1%	4.8%	4.2%	86.4%
			MIテラス北上野	東京都台東区	2023年3月	3,557	2.0%	4.3%	3.7%	100.0%
			MIテラス浜松	静岡県浜松市	2023年12月	2,603	1.5%	4.8%	4.1%	98.6%
	<b>小計</b>					<b>90,322</b>	<b>50.7%</b>	<b>4.4%</b>	<b>3.5%</b>	<b>97.2%</b>
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	1.8%	5.7%	5.3%	100.0%	
		THINGS青山	東京都港区	2020年1月	2,912	1.6%	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	0.7%	4.8%	4.7%	100.0%	
		MIキューブ町田イースト	東京都町田市	2023年3月	1,977	1.1%	4.9%	4.2%	85.9%	
		MIキューブ心斎橋	大阪府大阪市	2024年3月	2,644	1.5%	3.6%	3.6%	100.0%	
	地域密着型	コア	イオン葛西店	東京都江戸川区	2016年12月	9,420	5.3%	5.0%	4.0%	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	2.0%	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	0.5%	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	3.0%	4.4%	3.5%	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	0.6%	4.2%	4.2%	100.0%
			ミ・ナーラ	奈良県奈良市	2017年10月	4,944	2.8%	5.5%	2.0%	92.9%
			小計				<b>37,355</b>	<b>21.0%</b>	<b>4.8%</b>	<b>3.9%</b>
			コアプラス							

# ポートフォリオ一覧 (2024年4月末時点)

アセットタイプ	分類	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 NOI 利回り	稼働率	
ホテル	バジエツト 型	コア	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2016年12月	2,108	1.2%	6.3%	4.5%	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	1.1%	5.8%	4.0%	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	0.7%	5.8%	4.8%	100.0%
			スマイルホテル大阪天王寺 <sup>(注1)</sup>	大阪府大阪市	2016年12月	1,260	0.7%	6.9%	6.2%	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	0.6%	5.5%	4.3%	100.0%
			スマイルホテル京都烏丸五条 <sup>(注2)</sup>	京都府京都市	2016年12月	1,030	0.6%	8.1%	7.3%	100.0%
			EN HOTEL Ise	三重県伊勢市	2018年3月	1,800	1.0%	6.0%	4.7%	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%	5.5%	3.2%	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	2.1%	4.2%	3.6%	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	2.2%	4.5%	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	2.1%	3.6%	3.2%	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	1.7%	4.4%	3.8%	100.0%
			くれたけインプレミアム名古屋納屋橋	愛知県名古屋市	2023年12月	2,470	1.4%	4.9%	4.3%	100.0%
			ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄	愛知県名古屋市	2023年12月	1,700	1.0%	5.5%	4.8%	100.0%
			ホテル呉竹荘広島大手町	広島県広島市	2023年12月	2,540	1.4%	5.5%	4.5%	100.0%
<b>小計</b>					<b>32,643</b>	<b>18.3%</b>	<b>5.1%</b>	<b>4.2%</b>	<b>99.3%</b>	
居住施設	コア	フィール城北	静岡県浜松市	2023年3月	2,210	1.2%	5.1%	4.4%	100.0%	
インダストリアル	ニュー タイプ	六甲アイランドDC	兵庫県神戸市	2018年11月	7,996	4.5%	5.4%	4.1%	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	1.3%	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	0.8%	3.9%	3.9%	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	2.2%	5.8%	5.1%	100.0%	
<b>ニュータイプ小計</b>					<b>15,686</b>	<b>8.8%</b>	<b>5.3%</b>	<b>4.4%</b>	<b>100.0%</b>	
<b>ポートフォリオ合計</b>					<b>178,217</b>	<b>100.0%</b>	<b>4.7%</b>	<b>3.8%</b>	<b>98.3%</b>	

注1：2024年2月14日付で「物件名」を「スーパーホテル大阪・天王寺」から現テナントのホテルブランドである「スマイルホテル大阪天王寺」に変更しています。以下同じです。  
 注2：2024年2月20日付で「物件名」を「スーパーホテル京都・烏丸五条」から現テナントのホテルブランドである「スマイルホテル京都烏丸五条」に変更しています。以下同じです。

# ポートフォリオ一覧 (2024年4月末時点)

■ オフィス ■ 商業施設 ■ ホテル ■ 居住施設 ■ その他

## オフィス



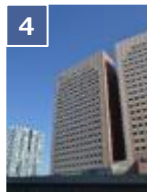
1 品川シーサイドパークタワー



2 川崎テックセンター



3 新宿イーストサイドスクエア



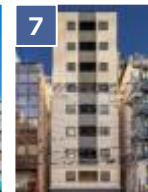
4 東京フロントテラス



5 MIテラス名古屋伏見



6 広島鯉城通りビル



7 BizMiiX淀屋橋



8 TCAビル



9 愛媛ビル・広島



10 MIテラス仙台広瀬通り



11 MIテラス北上野



12 MIテラス浜松



39 フィール城北

## 居住施設

## 商業施設



13 渋谷ワールドイーストビル



14 THINGS青山



15 MIキューブ仙台クリスロード



16 MIキューブ町田イースト



18 イオン葛西店



17 MIキューブ心斎橋



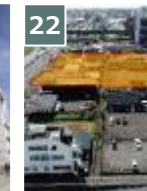
19 カインズモール彦根(底地)



20 マックスバリュ高取店(底地)



21 ツルミフーガ1



22 ビッグモーター岐南店(底地)



23 ミ・ナール



40 六甲アイランドDC



41 小田原機材管理センター(底地)



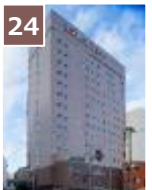
42 横浜大黒町整備工場(底地)



43 東京衛生物学園専門学校

## グロースアセット

## ホテル



24 ホテルサンルート新潟



25 ダイワロイネットホテル秋田



26 スーパーホテル仙台・広瀬通り



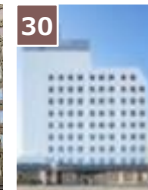
27 スマイルホテル大阪天王寺



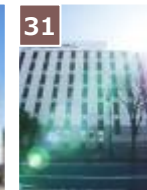
28 スーパーホテルさいたま・大宮



29 スマイルホテル京都烏丸五条



30 EN HOTEL Ise



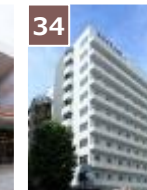
31 コンフォートホテル北上



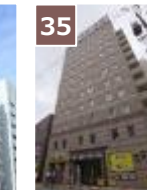
32 ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町



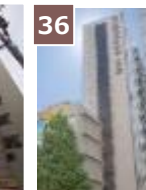
33 スマイルホテル那覇シティリゾート



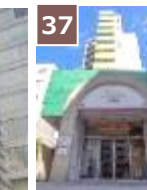
34 スマイルホテル博多駅前



35 スマイルホテル名古屋栄



36 くれたけインプレミアム名古屋納屋橋

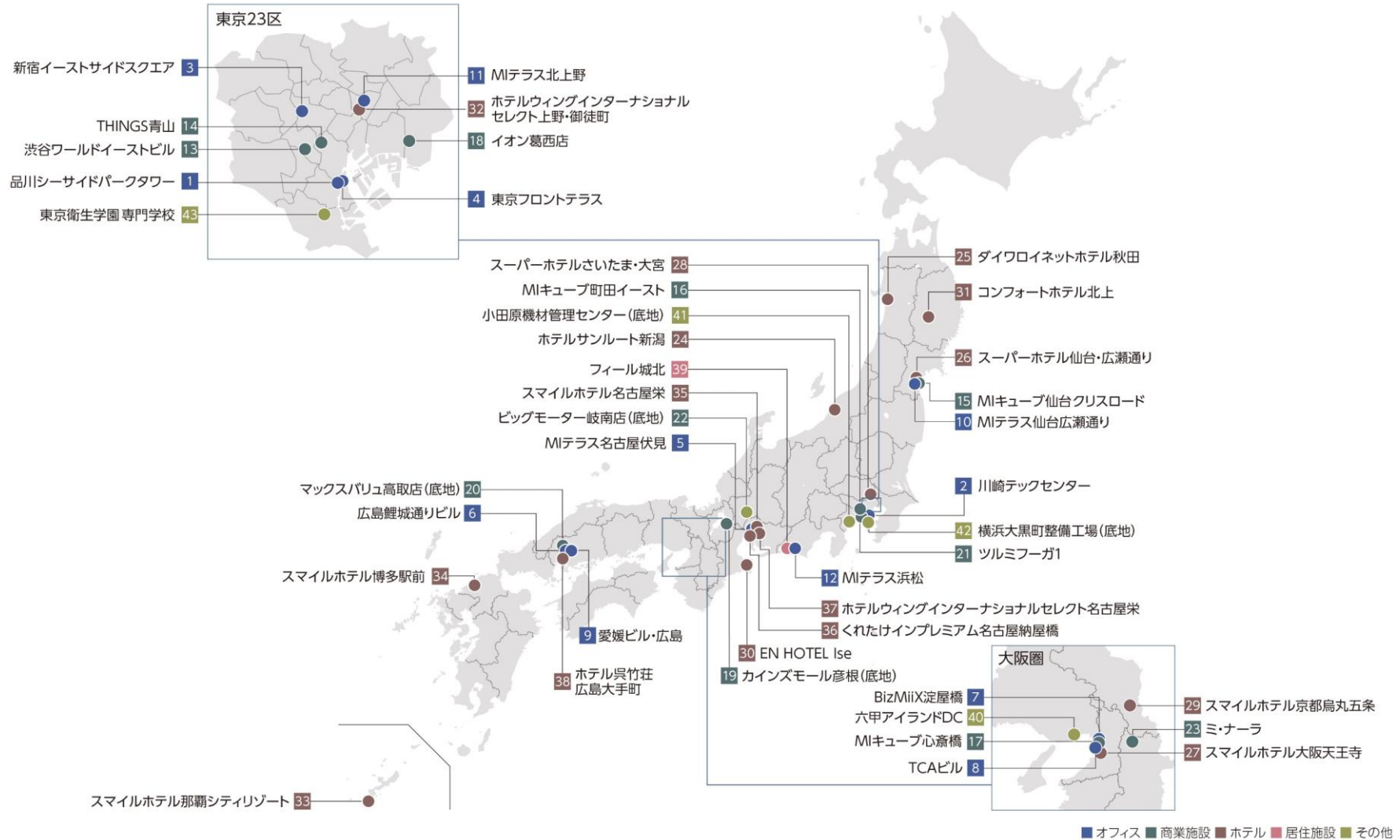


37 ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄



38 ホテル呉竹荘広島大手町

# ポートフォリオマップ (2024年4月末時点)



# 物件別収支 (1/4)

## 第16期：2023年11月～2024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	広島鯉城通りビル	BizMiiX淀屋橋	TCAビル	愛媛ビル・広島	MIテラス 仙台広瀬通り	MIテラス北上野	MIテラス浜松
営業日数	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	152
不動産賃貸事業収入	699	975	267	262	305	85	66	72	100	72	95	75
賃貸事業収入	623	529	240	237	271	67	62	56	87	57	84	62
その他賃貸事業収入	75	445	27	25	34	18	3	16	12	14	11	12
賃貸事業費用	285	383	59	144	79	21	30	24	33	28	18	17
外注委託費	60	74	19	20	25	5	14	6	9	9	6	6
水道光熱費	90	225	17	28	24	8	2	8	7	6	9	5
公租公課	66	48	18	38	21	6	4	7	12	9	0	2
修繕費	2	4	1	25	3	0	0	0	1	2	0	0
その他賃貸事業費用	65	29	2	30	4	0	8	2	2	0	1	0
NOI	413	592	208	118	225	64	36	47	67	43	76	58
減価償却費	75	147	37	38	27	9	11	9	10	6	9	7
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業損益	338	444	170	79	197	55	24	38	56	37	67	50
資本的支出	71	510	2	61	0	17	-	23	79	5	10	8
NCF	342	82	205	56	225	46	36	23	-12	38	66	49
帳簿価額	19,983	24,209	9,637	11,047	8,844	2,358	1,977	2,288	2,947	2,036	3,597	2,631
NOI利回り <sup>(注2)</sup>	4.2%	4.9%	4.3%	2.1%	5.1%	5.5%	3.7%	4.2%	4.6%	4.3%	4.3%	5.3%
償却後利回り <sup>(注2)</sup>	3.4%	3.7%	3.6%	1.5%	4.5%	4.7%	2.5%	3.4%	3.9%	3.7%	3.7%	4.6%

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16期：2023年11月～2024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	MIキューブ 町田イースト	MIキューブ心斎橋	イオン葛西店	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)	ミ・ナーラ
営業日数	182	182	182	182	61	182	182	182	182	182	182
不動産賃貸事業収入	120		43	58	21						560
賃貸事業収入	99		37	49	20						415
その他賃貸事業収入	21		5	8	1						144
賃貸事業費用	26		8	17	2						451
外注委託費	7	非開示 (注1)	1	4	2	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)	110
水道光熱費	5		3	9	0						121
公租公課	7		2	0	0						54
修繕費	0		0	2	0						8
その他賃貸事業費用	5		0	1	0						157
NOI	94	54	34	40	19	238	90	21	125	22	108
減価償却費	6	2	0	7	0	45	-	-	21	-	85
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業損益	87	52	33	33	18	192	90	21	103	22	22
資本的支出	7	31	1	5	-	2	-	-	19	-	53
NCF	86	23	33	35	19	236	90	21	105	22	54
帳簿価額	3,364	2,971	1,375	1,997	2,688	9,577	3,675	987	5,489	1,101	5,045
NOI利回り (注2)	5.6%	3.7%	5.1%	4.1%	4.2%	5.0%	5.0%	4.4%	4.6%	4.1%	4.3%
償却後利回り (注2)	5.2%	3.5%	4.9%	3.4%	4.2%	4.0%	5.0%	4.4%	3.8%	4.1%	0.9%

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16期：2023年11月～2024年4月

物件名称	ホテルサンルート 新潟	ダイワロイネット ホテル秋田	スーパーホテル 仙台・広瀬通り	スマイルホテル 大阪天王寺	スーパーホテル さいたま・大宮	スマイルホテル 京都烏丸五条	EN HOTEL Ise	コンフォート ホテル北上	ホテルウイング 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	くれたけイン プレミアム 名古屋納屋橋
営業日数	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	152
不動産賃貸事業収入	75	69	44	28	35	44				55	83	65	
賃貸事業収入	75	69	44	28	35	44				55	83	65	
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	0				-	-	-	
賃貸事業費用	6	9	7	16	5	17				18	8	7	
外注委託費	1	1	-	0	-	0	非開示 <sup>(注1)</sup>	非開示 <sup>(注1)</sup>	非開示 <sup>(注1)</sup>	0	0	0	非開示 <sup>(注1)</sup>
水道光熱費	0	-	-	-	-	-				-	-	-	
公租公課	2	7	6	3	4	3				7	5	5	
修繕費	1	-	0	0	-	1				9	1	1	
その他賃貸事業費用	0	0	0	11	0	12				0	0	0	
NOI	69	59	36	11	30	26	55	21	80	37	74	57	53
減価償却費	18	17	6	3	6	3	11	9	10	10	8	7	6
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業損益	51	42	30	8	24	23	43	12	69	26	66	49	46
資本的支出	-	-	-	23	-	17	21	7	1	55	-	0	-
NCF	69	59	36	-11	30	9	34	14	78	-17	74	56	53
帳簿価額	2,110	1,825	1,207	1,252	1,038	1,015	1,994	766	3,761	4,058	3,757	2,942	2,625
NOI利回り <sup>(注2)</sup>	6.6%	6.6%	6.1%	1.9%	5.9%	5.3%	5.6%	5.7%	4.3%	1.9%	4.0%	3.9%	4.9%
償却後利回り <sup>(注2)</sup>	4.9%	4.6%	5.1%	1.3%	4.7%	4.6%	4.4%	3.3%	3.7%	1.3%	3.5%	3.4%	4.3%

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16期：2023年11月～2024年4月

物件名称	ホテルウイング インターナショナル セレクト 名古屋栄	ホテル呉竹荘 広島大手町	フィール城北	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	居住施設合計	その他合計
営業日数	152	152	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
不動産賃貸事業収入			67					5,887	3,078	1,512	774	67	455
賃貸事業収入			65					5,002	2,381	1,326	773	65	454
その他賃貸事業収入			1					885	697	185	0	1	0
賃貸事業費用			11					1,892	1,126	592	125	11	37
外注委託費	非開示 (注1)	非開示 (注1)	0	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	402	259	132	7	0	3
水道光熱費			-					575	434	140	-	-	-
公租公課			2					464	237	125	67	2	31
修繕費			4					89	45	19	19	4	0
その他賃貸事業費用			3					361	149	174	31	3	2
NOI	41	61	55	218	56	29	113	3,994	1,952	919	649	55	417
減価償却費	4	10	8	52	-	-	14	772	390	188	117	8	66
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業損益	36	50	47	166	56	29	98	3,221	1,561	731	531	47	350
資本的支出	-	-	-	-	-	-	4	1,042	791	120	126	-	4
NCF	41	61	55	218	56	29	108	2,952	1,160	799	522	55	413
帳簿価額	1,824	2,692	2,291	7,518	2,423	1,514	4,099	180,555	91,561	40,384	30,763	2,291	15,555
NOI利回り (注2)	5.5%	5.5%	4.9%	5.8%	4.7%	3.9%	5.5%	4.4%	4.3%	4.6%	4.2%	4.9%	5.4%
償却後利回り (注2)	4.9%	4.5%	4.1%	4.4%	4.7%	3.9%	4.8%	3.6%	3.4%	3.6%	3.5%	4.1%	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



# 期末算定価額の概要：2024年4月末時点（1/4）

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) (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	19,983	22,063	2,079	10.4%	21,048	22,190	3.7%	21,873	3.4%	3.8%
	川崎テックセンター	24,209	25,000	790	3.3%	20,800	25,700	4.1%	24,700	3.9%	4.3%
	新宿イーストサイドスクエア	9,637	10,900	1,262	13.1%	10,150	11,050	3.5%	10,700	3.3%	3.7%
	東京フロントテラス	11,047	10,692	-355	-3.2%	10,692	10,742	3.6%	10,642	3.3%	3.6%
	MIテラス名古屋伏見	8,844	10,800	1,955	22.1%	10,900	10,900	3.5%	10,700	3.3%	3.6%
	広島鯉城通りビル	2,358	2,520	161	6.8%	2,280	2,600	4.5%	2,490	4.3%	4.7%
	BizMiiX淀屋橋	1,977	2,230	252	12.8%	1,150	2,360	4.6%	2,170	4.4%	4.8%
	TCAビル	2,288	2,210	-78	-3.4%	2,270	2,280	4.1%	2,180	3.9%	4.3%
	愛媛ビル・広島	2,947	3,040	92	3.1%	3,340	3,120	4.3%	3,000	4.1%	4.5%
	MIテラス仙台広瀬通り	2,036	2,320	283	13.9%	2,410	2,400	4.2%	2,280	4.0%	4.4%
	MIテラス北上野	3,597	4,100	502	14.0%	4,050	4,230	3.6%	4,050	3.7%	3.8%
	MIテラス浜松	2,631	2,770	138	5.3%	1,200	2,900	4.5%	2,730	4.3%	4.7%
小計		91,561	98,645	7,084	7.7%	90,291	100,472	-	97,515	-	-

注： 準共有持分を保有する物件は、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。

# 期末算定価額の概要：2024年4月末時点（2/4）

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) (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
商業施設	渋谷ワールドイーストビル	3,364	5,640	2,275	67.7%	4,600	5,720	3.1%	5,560	2.9%	3.2%
	THINGS青山	2,971	3,330	358	12.1%	3,560	3,430	3.1%	3,280	2.9%	3.3%
	MIキューブ仙台クリスロード	1,375	1,450	74	5.4%	1,100	1,480	4.2%	1,440	4.0%	4.4%
	MIキューブ町田イースト	1,997	2,250	252	12.6%	1,970	2,360	4.2%	2,200	4.3%	4.4%
	MIキューブ心斎橋	2,688	2,850	161	6.0%	2,760	2,920	3.2%	2,820	3.0%	3.4%
	イオン葛西店	9,577	9,540	-37	-0.4%	10,000	9,590	4.9%	9,490	4.5%	5.1%
	カインズモール彦根（底地）	3,675	4,290	614	16.7%	4,530	4,300	4.5%	4,290	4.5%	-
	マックスバリュ高取店（底地）	987	1,070	82	8.4%	970	1,100	4.2%	1,070	4.2%	-
	ツルミフーガ1	5,489	5,760	270	4.9%	5,680	5,860	4.2%	5,710	4.3%	4.4%
	ビッグモーター岐南店（底地）	1,101	1,200	98	8.9%	1,190	1,230	4.2%	1,200	4.1%	-
	ミ・ナーラ	5,045	3,300	-1,745	-34.6%	6,520	3,380	5.5%	3,270	5.0%	5.5%
小計		38,273	40,680	2,406	6.3%	42,880	41,370	-	40,330	-	-

注： 準共有持分を保有する物件は、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。

# 期末算定価額の概要：2024年4月末時点（3/4）

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) (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	2,110	2,330	219	10.4%	1,190	2,360	5.1%	2,320	4.9%	5.3%
	ダイワロイネットホテル秋田	1,825	2,210	384	21.1%	978	2,170	5.2%	2,220	5.0%	5.4%
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,207	1,660	452	37.4%	1,750	1,670	4.4%	1,650	4.2%	4.5%
	スマイルホテル大阪天王寺	1,252	1,750	497	39.7%	1,230	1,760	4.1%	1,730	3.9%	4.2%
	スーパーホテルさいたま・大宮	1,038	1,330	291	28.0%	1,280	1,340	4.5%	1,320	4.3%	4.6%
	スマイルホテル京都烏丸五条	1,015	1,550	534	52.7%	1,370	1,560	4.4%	1,540	4.2%	4.5%
	EN HOTEL Ise	1,994	1,910	-84	-4.3%	405	1,920	5.3%	1,910	5.1%	5.5%
	コンフォートホテル北上	766	821	54	7.2%	604	822	4.9%	821	4.7%	5.1%
	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	3,761	4,190	428	11.4%	3,060	4,270	3.6%	4,160	3.4%	3.8%
	スマイルホテル那覇シティリゾート	4,058	4,090	31	0.8%	2,000	4,220	4.9%	4,030	4.7%	5.1%
	スマイルホテル博多駅前	3,757	3,710	-47	-1.3%	2,160	3,810	4.1%	3,660	3.9%	4.3%
	スマイルホテル名古屋栄	2,942	2,960	17	0.6%	1,960	3,020	4.3%	2,930	4.1%	4.5%
	くれたけインプレミアム名古屋納屋橋	2,625	2,900	274	10.5%	2,650	2,920	4.1%	2,870	3.9%	4.3%
	ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄	1,824	2,200	375	20.6%	2,140	2,220	4.1%	2,180	3.9%	4.3%
	ホテル呉竹荘広島大手町	2,692	3,010	317	11.8%	2,640	3,030	4.5%	2,980	4.3%	4.7%
小計		32,873	36,621	3,747	11.4%	25,417	37,092	-	36,321	-	-

注： 準共有持分を保有する物件は、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。

# 期末算定価額の概要：2024年4月末時点（4/4）

アセット タイプ	物件名	帳簿価額	期末算定 価額	差異		積算価格	直接還元法 収益価格	還元利回り	DCF法 収益価格	割引率	最終還元 利回り
		(百万円)	(百万円)	(百万円)	(比率)	(百万円)	(百万円)		(百万円)		
居住施設	フィール城北	2,291	2,510	218	9.5%	1,330	2,640	4.5%	2,460	4.2%	4.6%
	小計	<b>2,291</b>	<b>2,510</b>	<b>218</b>	<b>9.5%</b>	<b>1,330</b>	<b>2,640</b>	-	<b>2,460</b>	-	-
その他	六甲アイランドDC	7,518	9,150	1,631	21.7%	9,110	9,950	4.7%	9,097	4.5%	4.9%
	小田原機材管理センター（底地）	2,423	2,550	126	5.2%	2,410	2,540	4.2%	2,550	4.1%	-
	横浜大黒町整備工場（底地）	1,514	1,590	75	5.0%	1,500	1,590	3.5%	1,590	3.5%	-
	東京衛生学園専門学校	4,099	4,360	260	6.4%	2,620	4,410	4.9%	4,340	4.7%	5.1%
	小計	<b>15,555</b>	<b>17,650</b>	<b>2,094</b>	<b>13.5%</b>	<b>15,640</b>	<b>18,490</b>	-	<b>17,577</b>	-	-
ポートフォリオ合計		<b>180,555</b>	<b>196,106</b>	<b>15,550</b>	<b>8.6%</b>	<b>175,558</b>	<b>200,064</b>	-	<b>194,203</b>	-	-

注： 準共有持分を保有する物件は、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。

# 期末算定価額の概要（前期比）：2024年4月末時点（1/4）

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	22,063	-190	-0.9%	3.7%	-	3.4%	-	3.8%	-
	川崎テックセンター	25,000	-	-	4.1%	-	3.9%	-	4.3%	-
	新宿イーストサイドスクエア	10,900	-	-	3.5%	-	3.3%	-	3.7%	-
	東京フロントテラス	10,692	-	-	3.6%	-	3.3%	-	3.6%	-
	MIテラス名古屋伏見	10,800	-	-	3.5%	-	3.3%	-	3.6%	-
	広島鯉城通りビル	2,520	-	-	4.5%	-	4.3%	-	4.7%	-
	BizMiiX淀屋橋	2,230	20	0.9%	4.6%	-	4.4%	-	4.8%	-
	TCAビル	2,210	-60	-2.6%	4.1%	0.1%	3.9%	0.1%	4.3%	0.1%
	愛媛ビル・広島	3,040	10	0.3%	4.3%	-	4.1%	-	4.5%	-
	MIテラス仙台広瀬通り	2,320	-	-	4.2%	-	4.0%	-	4.4%	-
	MIテラス北上野	4,100	30	0.7%	3.6%	-0.1%	3.7%	-0.1%	3.8%	-0.1%
	MIテラス浜松 <sup>(注)</sup>	2,770	-	-	4.5%	-	4.3%	-	4.7%	-
<b>小計</b>		<b>98,645</b>	<b>2,579</b>	<b>2.7%</b>	-	-	-	-	-	-

注：第16期に取得した物件の「増減」及び「比率」は“-”としていますが、アセットタイプ毎の小計及びポートフォリオ合計は第16期に取得した物件の増加額が反映されています。

## 期末算定価額の概要（前期比）：2024年4月末時点（2/4）

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
商業施設	渋谷ワールドイーストビル	5,640	80	1.4%	3.1%	-	2.9%	-	3.2%	-
	THINGS青山	3,330	-	-	3.1%	-	2.9%	-	3.3%	-
	MIキューブ仙台クリスロード	1,450	-	-	4.2%	-	4.0%	-	4.4%	-
	MIキューブ町田イースト	2,250	-	-	4.2%	-0.0%	4.3%	-	4.4%	-
	MIキューブ心斎橋 <sup>(注)</sup>	2,850	-	-	3.2%	-	3.0%	-	3.4%	-
	イオン葛西店	9,540	-	-	4.9%	-	4.5%	-	5.1%	-
	カインズモール彦根（底地）	4,290	-	-	4.5%	-	4.5%	-	-	-
	マックスバリュ高取店（底地）	1,070	20	1.9%	4.2%	-0.1%	4.2%	-	-	-0.1%
	ツルミフーガ1	5,760	-10	-0.2%	4.2%	-	4.3%	-	4.4%	0.0%
	ビッグモーター岐南店（底地）	1,200	-	-	4.2%	-	4.1%	-	-	-
	ミ・ナーラ	3,300	-480	-12.7%	5.5%	-0.1%	5.0%	-0.1%	5.5%	-0.1%
<b>小計</b>		<b>40,680</b>	<b>2,460</b>	<b>6.4%</b>	-	-	-	-	-	-

注：第16期に取得した物件の「増減」及び「比率」は“-”としていますが、アセットタイプ毎の小計及びポートフォリオ合計は第16期に取得した物件の増加額が反映されています。

# 期末算定価額の概要（前期比）：2024年4月末時点（3/4）

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	2,330	-	-	5.1%	-	4.9%	-	5.3%	-
	ダイワロイネットホテル秋田	2,210	-	-	5.2%	-	5.0%	-	5.4%	-
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,660	10	0.6%	4.4%	-	4.2%	-	4.5%	-0.1%
	スマイルホテル大阪天王寺	1,750	160	10.1%	4.1%	-	3.9%	-	4.2%	-0.1%
	スーパーホテルさいたま・大宮	1,330	-	-	4.5%	-	4.3%	-	4.6%	-0.1%
	スマイルホテル京都烏丸五条	1,550	250	19.2%	4.4%	0.4%	4.2%	0.5%	4.5%	0.2%
	EN HOTEL Ise	1,910	-	-	5.3%	-	5.1%	-	5.5%	-
	コンフォートホテル北上	821	-	-	4.9%	-	4.7%	-	5.1%	-
	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	4,190	-	-	3.6%	-	3.4%	-	3.8%	-
	スマイルホテル那覇シティリゾート	4,090	-	-	4.9%	-	4.7%	-	5.1%	-0.0%
	スマイルホテル博多駅前	3,710	-	-	4.1%	-	3.9%	-	4.3%	-0.0%
	スマイルホテル名古屋栄	2,960	-	-	4.3%	-	4.1%	-	4.5%	-
	くれたけインプレミアム名古屋納屋橋 <sup>(注)</sup>	2,900	-	-	4.1%	-	3.9%	-	4.3%	-
	ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄 <sup>(注)</sup>	2,200	-	-	4.1%	-	3.9%	-	4.3%	-
	ホテル呉竹荘広島大手町 <sup>(注)</sup>	3,010	-	-	4.5%	-	4.3%	-	4.7%	-
<b>小計</b>		<b>36,621</b>	<b>8,530</b>	<b>30.4%</b>	-	-	-	-	-	-

注：第16期に取得した物件の「増減」及び「比率」は“-”としていますが、アセットタイプ毎の小計及びポートフォリオ合計は第16期に取得した物件の増加額が反映されています。

## 期末算定価額の概要（前期比）：2024年4月末時点（4/4）

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
居住施設	フィール城北	2,510	-	-	4.5%	0.0%	4.2%	-	4.6%	-
	<b>小計</b>	<b>2,510</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
その他	六甲アイランドDC	9,150	-	-	4.7%	-	4.5%	-	4.9%	-
	小田原機材管理センター（底地）	2,550	-10	-0.4%	4.2%	-	4.1%	-	-	-
	横浜大黒町整備工場（底地）	1,590	-	-	3.5%	-	3.5%	-	-	-
	東京衛生学園専門学校	4,360	-	-	4.9%	-	4.7%	-	5.1%	0.0%
	<b>小計</b>	<b>17,650</b>	<b>-10</b>	<b>-0.1%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ポートフォリオ合計</b>		<b>196,106</b>	<b>13,559</b>	<b>7.4%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

注：第16期に取得した物件の「増減」及び「比率」は“-”としていますが、アセットタイプ毎の小計及びポートフォリオ合計は第16期に取得した物件の増加額が反映されています。



Appendix 4.  
財務・その他

---

# 有利子負債一覧：2024年4月末時点（1/2）

区分	借入先	残高（百万円）	金利	利率	借入日	期間	返済期限	返済方法	摘要
短期	みずほ銀行	500	変動	0.89% <sup>(注1)</sup>	2023年11月30日	1.0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/りそな銀行	8,000	固定	0.75% <sup>(注2)</sup>	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	固定	0.59% <sup>(注2)</sup>	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	三井住友信託銀行/SBI新生銀行	3,000	固定	0.54% <sup>(注2)</sup>	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	固定	0.54% <sup>(注2)</sup>	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	固定	0.71% <sup>(注2)</sup>	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	固定	0.73% <sup>(注2)</sup>	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	SBI新生銀行	1,000	固定	0.57% <sup>(注2)</sup>	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	固定	0.57% <sup>(注2)</sup>	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	三井住友銀行	2,000	固定	0.53% <sup>(注2)</sup>	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	固定	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	第1回無担保投資法人債	1,000	固定	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	みずほ信託銀行	1,700	固定	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	固定	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	固定	0.57% <sup>(注2)</sup>	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	第2回無担保投資法人債	1,000	固定	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	固定	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	固定	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	三菱UFJ銀行	1,500	固定	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	第5回無担保投資法人債	1,200	固定	0.70%	2021年11月30日	10.0年	2031年11月28日	-	無担保 無保証
長期	みずほ銀行	1,500	固定	0.40% <sup>(注2)</sup>	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	固定	0.46% <sup>(注2)</sup>	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	固定	0.51% <sup>(注2)</sup>	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	固定	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

注1： 基準金利は1ヶ月日本円TIBORです。

注2： 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。

注3： 基準金利は3ヶ月日本円TIBORです。

# 有利子負債一覧：2024年4月末時点（2/2）

区分	借入先	残高（百万円）	金利	利率	借入日	期間	返済期限	返済方法	摘要
長期	三井住友信託銀行	1,000	固定	0.38% <sup>(注2)</sup>	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	SBI新生銀行	1,000	固定	0.43% <sup>(注2)</sup>	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	固定	0.48% <sup>(注2)</sup>	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	固定	0.62% <sup>(注2)</sup>	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	固定	0.60% <sup>(注2)</sup>	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	三井住友信託銀行/SBI新生銀行/十八親和銀行	7,000	固定	0.72% <sup>(注2)</sup>	2022年11月30日	5.0年	2027年11月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	福岡銀行	1,500	固定	0.68% <sup>(注2)</sup>	2023年6月19日	5.0年	2028年5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/SBI新生銀行/関西みらい銀行/千葉銀行	3,500	固定	1.05% <sup>(注2)</sup>	2023年10月31日	5.0年	2028年10月31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	2,500	固定	0.67% <sup>(注2)</sup>	2023年11月30日	3.0年	2026年11月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	三井住友銀行/あおぞら銀行/大垣共立銀行	3,500	変動	0.54% <sup>(注3)</sup>	2023年11月30日	5.0年	2028年11月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	三井住友銀行/りそな銀行	4,000	変動	0.58% <sup>(注3)</sup>	2023年11月30日	7.0年	2030年11月29日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	日本政策投資銀行	1,500	固定	1.24%	2023年11月30日	7.0年	2030年11月29日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	三菱UFJ銀行	1,000	固定	0.90%	2023年12月1日	5.0年	2028年11月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	SBI新生銀行	1,000	変動	0.57% <sup>(注3)</sup>	2023年12月1日	7.0年	2030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	1,000	固定	1.12%	2023年12月1日	7.0年	2030年11月29日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	七十七銀行	500	固定	1.17%	2023年12月1日	7.0年	2030年11月29日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	みずほ銀行	1,000	固定	1.19% <sup>(注2)</sup>	2024年1月31日	7.5年	2031年7月31日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	西日本シティ銀行	500	変動	0.53% <sup>(注3)</sup>	2024年3月1日	5.0年	2029年2月28日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	みずほ銀行	1,000	変動	0.57% <sup>(注3)</sup>	2024年3月1日	7.0年	2031年2月28日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	みずほ信託銀行	1,000	変動	0.57% <sup>(注3)</sup>	2024年3月1日	7.0年	2031年2月28日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	関西みらい銀行	400	固定	0.82% <sup>(注2)</sup>	2024年4月30日	3.1年	2027年5月31日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	三菱UFJ銀行	1,500	固定	0.82%	2024年4月30日	3.0年	2027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	2,000	変動	0.57% <sup>(注3)</sup>	2024年4月30日	7.0年	2031年4月30日	期限一括返済	無担保 無保証
合計/平均		91,900		0.66%		7.1年			

注1： 基準金利は1ヶ月日本円TIBORです。

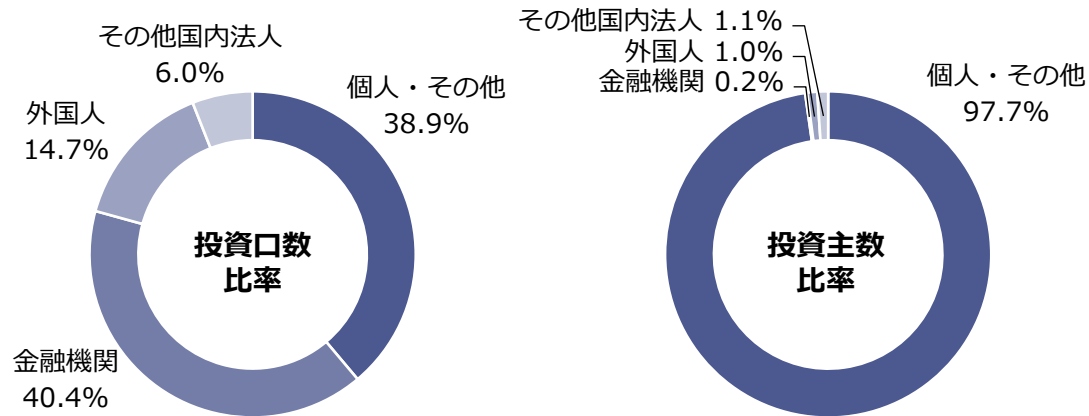
注2： 変動金利での借入ですが、金利スワップ契約の締結により固定化された実質的な金利を記載しています。

注3： 基準金利は3ヶ月日本円TIBORです。

# 投資主構成（第16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	投資主数	比率	前期比
個人・その他	741,386	38.9%	1.8%	40,185	97.7%	0.1%
金融機関	771,009	40.4%	△0.4%	86	0.2%	△0.0%
外国人	280,764	14.7%	△1.4%	405	1.0%	△0.0%
その他国内法人	114,281	6.0%	0.0%	440	1.1%	△0.0%
<b>合計</b>	<b>1,907,440</b>	<b>100.0%</b>	<b>-</b>	<b>41,116</b>	<b>100.0%</b>	<b>-</b>



## 主な投資主一覧

投資主名	投資口数	比率
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	266,324	14.0%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	229,090	12.0%
野村信託銀行株式会社（投信口）	94,461	5.0%
STATE STREET BANK WEST CLIENT- TREATY 505234	30,856	1.6%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	30,753	1.6%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	22,104	1.2%
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	21,600	1.1%
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	1.0%
株式会社イデラキャピタルマネジメント	20,000	1.0%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	18,428	1.0%
<b>合計</b>	<b>753,616</b>	<b>39.5%</b>

# 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

<p><b>対象投資主</b></p>	<p>2024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)</p>
<p><b>優待内容</b></p>	<p>下記対象ホテルの宿泊時に優待料金を適用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① EN HOTEL・コートホテル等</li> <li>② ホテルウィングインターナショナル</li> <li>③ スマイルホテル等 <b>NEW</b></li> </ul>
<p><b>有効期間</b></p>	<p>2024年7月11日～ 2025年6月30日</p>

### 優待対象ホテルの紹介 (注)

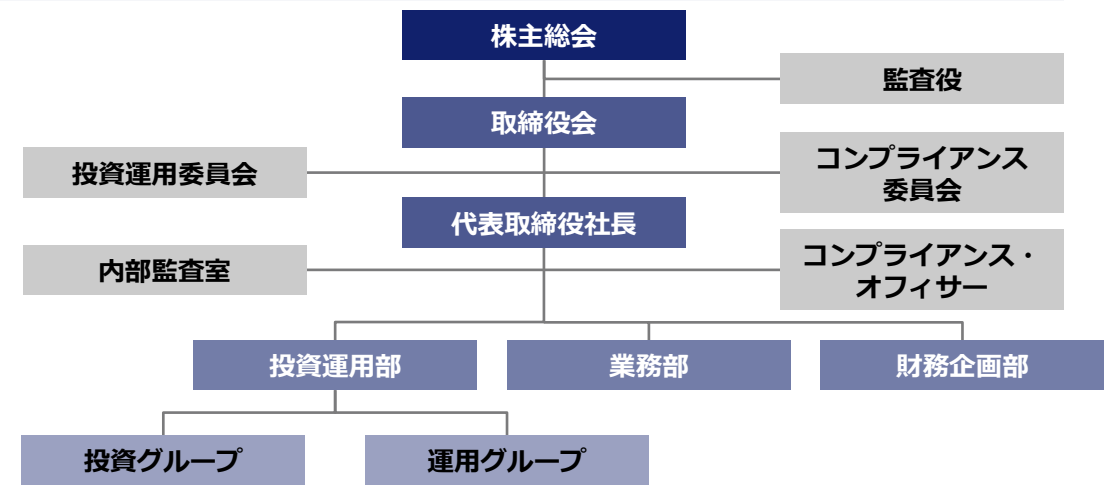
<p><b>EN HOTEL・コートホテル等</b> (全17店舗)</p> 	 <p>EN Hotel Ise</p>	 <p>久米島 イーラブビーチホテル</p>
<p><b>ホテルウィングインターナショナル</b> (全39店舗)</p> 	 <p>ホテルウィング インターナショナルセレクト 上野・御徒町</p>	 <p>ホテルウィング インターナショナルセレクト 名古屋栄</p>
<p><b>スマイルホテル等</b> (全84店舗)</p> 	 <p>スマイルホテル 大阪天王寺</p>	 <p>スマイルホテル那覇 シティリゾート</p>

注：店舗数は2024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（2024年6月17日時点）

## 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	取締役（非常勤） 萩野 保	取締役副社長CIO兼 岩崎 浩之	取締役（非常勤） 竹内 誠治
	投資運用部長 上田 晋寛	取締役（非常勤） 丹羽 文彦	取締役CFO兼業務部長 上田 晋寛	監査役（非常勤） 能登谷 淳
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 関東財務局長（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）