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
銘柄コード：3476　https://3476.jp

MIRAI
Corporation

第19期 決算説明会資料

2025年5月1日~2025年10月31日



エグゼクティブ・サマリー

第19期（2025年10月期）実績	1口当たり分配金 **1,289円** （予想比+79円）（注1）	資産規模 **1,801億円** （資産入替を実施）	1口当たりNAV（注2） **54,890円** （前期比+1,330円）	格付 **A+** **1ノッチ向上** （格付投資情報センター：R&I）
外部成長	含み益額 **206億円** （含み益率 11.4%）	パイプライン **約110億円** （3物件）	■ 資本市場の回復までの間、**資産入替を通じた収益力改善と含み益実現による分配金向上に注力** 教育施設1物件を売却し、オフィス1物件を取得。前決算期に続き、含み益の顕在化、ポートフォリオの収益力強化及び将来の分配金成長基盤の拡充を図った。パイプラインは既存約110億円に加えて複数物件の追加取得を交渉中	
ポートフォリオマネジメント	稼働率 **99.0%** （2025年10月末時点）	NOI利回り **4.7%** （第19期実績）	■ 基本戦略：アップサイドの追求による**内部成長を志向** ■ オフィス：期末稼働率 97.4%。大規模オフィスはNOIが回復軌道に乗り、中規模オフィスの賃料は着実に上昇 ■ ホテル：訪日需要の拡大を背景に変動賃料物件の大半で**取得来の最高賃料を更新**、**固定賃料から変動賃料へ**の切替えも推進	
財務	平均調達金利 **0.89%** （2025年10月末時点）	LTV **49.3%** （2025年10月末時点）	■ 格付：R&Iによる長期発行体格付がAからA+に向上 ■ 借入：新規及びリファイナンスのスプレッドは過去水準を維持 グリーンファイナンスを活用した資金調達を実施 （借入金額21億円、期間7年、本調達後残高83億円）	

注1： 第19期の予想分配金については、2025年6月16日に初回の開示を行い、その後、2025年10月24日に見直しを実施し再度開示しています。本資料における「予想比」は、すべて2025年6月16日付予想値を基準として算出しています。以下同じです
注2： 1口当たりNAV＝｛出資総額+（鑑定評価額−帳簿価額）｝÷発行済投資口数。前期比=当期末NAV（切り捨て前）−前期末NAV（切り捨て前）。10円未満切り捨てで記載しています。以下同じです

目次

Section 1. 決算概要及び業績予想 ・・・・・ P3

Section 2. 運用ハイライト ・・・・・ P9

Section 3. ポートフォリオマネジメント ・・・・・ P29

Section 4. ESGの取組み ・・・・・ P40

Appendix. ・・・・・ P44

Section 1.
決算概要及び業績予想

決算サマリー（1/3）

（単位：百万円）	第18期 2025年4月期	第19期 2025年10月期				第20期 2026年4月期		第21期 2026年10月期	
	実績	実績	前期比	予想（注1）	予想比	予想（注2）	前期比	予想（注2）	前期比
営業収益	8,419	5,977	△2,441	5,855	122	6,077	99	6,012	△65
賃貸事業収入	5,126	4,970	△156	4,937	32	5,030	59	5,155	125
その他賃貸事業収入	901	955	54	917	37	1,047	92	857	△190
不動産等譲渡益	2,391	52	△2,338	-	52	-	△52	-	-
営業費用	5,434	3,048	△2,386	3,094	△45	3,094	45	3,041	△53
賃貸事業費用	1,761	1,637	△124	1,695	△58	1,682	45	1,589	△93
不動産等売却損	2,245	-	△2,245	-	-	-	-	-	-
減価償却費・固定資産除却損	790	772	△18	770	1	788	16	827	38
一般管理費	638	639	1	627	12	622	△16	624	1
営業利益	2,984	2,928	△55	2,761	167	2,983	54	2,971	△11
営業外収益	4	7	3	13	△6	12	4	7	△4
営業外費用	414	461	46	464	△3	514	52	544	30
経常利益	2,573	2,474	△98	2,310	164	2,481	7	2,434	△47
当期純利益	2,572	2,474	△98	2,309	164	2,480	6	2,433	△47
1口当たり分配金（円）	1,357	1,289	△68	1,210	79	1,300	11	1,275	△25
発行済投資口数（口）	1,907,440	1,907,440	-	1,907,440	-	1,907,440	-	1,907,440	-
1口当たりFFO（円）（注3）	1,686	1,674	△12	1,614	△60	1,714	40	1,709	△5
ペイアウトレシオ（%）（注3）	80.5	77.0	△3.5	74.9	2.0	75.8	△1.1	74.6	△1.3
1口当たりNAV（円）（注3）	53,560	54,890	1,330	-	-	-	-	-	-
BPS（円）（注3）	44,070	44,070	-	-	-	-	-	-	-

注1： 2025年6月16日付「2025年4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2025年12月16日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。以下同じです
注3： 1口当たりFFO = （当期純利益 + 減価償却費 ± 不動産売却損益）÷ 発行済み口数、ペイアウトレシオ = 1口当たり分配金 ÷ 1口当たりFFO、BPS＝出資総額÷発行済投資口数、NAV＝出資総額+含み損益。BPSとNAVについては10円未満を切り捨て表示しています

決算サマリー（2/3）

第19期 （単位：百万円）	合計		オフィス		商業施設		ホテル		その他		取得物件（注3）		譲渡物件（注3）	
	実績	前期比	実績	前期比	実績	前期比	実績	前期比	実績	前期比	実績	前期比	実績	前期比
営業収益（不動産等譲渡益を除く）	5,925	△102	3,465	236	824	△368	1,120	38	514	△8	236	175	112	△381
賃貸事業収入（賃料・共益費等）	4,970	△156	2,590	140	802	△271	1,065	△15	511	△9	199	147	112	△291
水道光熱費収入	688	25	670	90	17	△64	-	-	-	-	18	14	-	△64
その他賃貸収入	266	28	204	5	4	△32	54	53	3	1	18	13	-	△25
賃貸事業費用	1,637	△124	1,253	109	159	△267	172	38	52	△5	46	29	13	△286
外注委託費	304	△56	276	14	13	△71	10	0	3	△0	19	12	0	△68
水道光熱費	529	△7	512	69	15	△78	0	0	-	-	17	13	-	△78
公租公課	459	△32	255	4	74	△45	88	4	41	4	0	△0	10	△46
修繕費	151	23	66	4	39	10	43	15	2	△6	4	3	0	△5
その他賃貸事業費用	192	△51	142	16	16	△83	29	18	4	△3	4	△0	0	△87
NOI	4,288	21	2,212	126	665	△101	947	△0	462	△2	190	146	99	△95
減価償却費・固定資産除却損	772	△18	456	31	82	△60	158	10	75	0	19	19	15	15
賃貸事業損益	3,516	40	1,756	95	583	△40	788	△11	387	△3	171	127	84	△110
資本的支出（注1）	592	185	235	△35	14	△12	339	249	2	△16	22	22	-	△10
NOI利回り（注2）	4.7%	△0.1%	4.4%	△0.0%	4.3%	△0.1%	5.7%	△0.1%	5.3%	△0.0%	-	-	-	-
償却後NOI利回り（注2）	3.9%	△0.0%	3.5%	△0.1%	3.8%	0.2%	4.8%	△0.2%	4.4%	△0.0%	-	-	-	-
期中平均稼働率	99.1%	0.5%	97.8%	△0.3%	99.7%	1.5%	99.3%	0.0%	100.0%	-	-	-	-	-
期末物件数	44	-	15	1	10	-	15	-	4	△1	4	-	△3	-
期末資産規模（取得価格）	180,155	2,181	103,283	6,081	30,231	-	32,643	-	13,996	△3,900	13,982	-	△3,900	-

注1：資本的支出については当期における実際の支出額を記載しており、会計上の計上額とは相違する場合があります
注2：帳簿価額ベース。期中に取得または譲渡した物件については、運用期間が短く収支等が過大評価されるおそれがあることから利回り等の算出は行っていません。以下同じです
注3：取得物件は期中及び前期に取得した物件の合計値を、譲渡物件は期中及び前期に譲渡した物件の合計値を記載しています

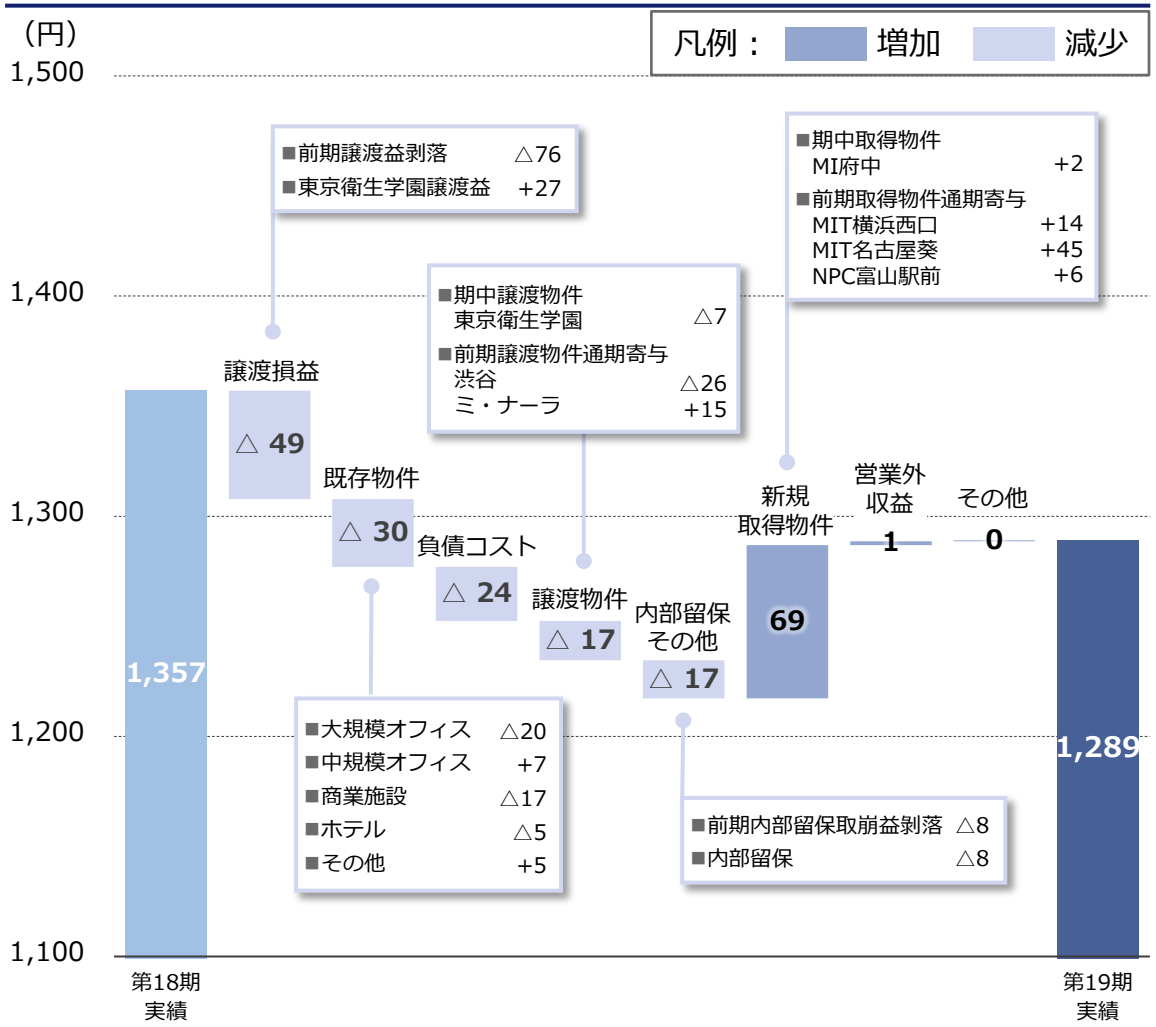
決算サマリー（3/3）

第20期 予想賃貸事業損益	合計		オフィス		商業施設		ホテル		その他		取得物件		譲渡物件	
（単位：百万円）	予想	前期比	予想	前期比	予想	前期比	予想	前期比	予想	前期比	予想	前期比	予想	前期比
営業収益（不動産等譲渡益を除く）	6,077	152	3,739	273	830	5	1,106	△13	401	△113	192	183	-	△112
賃貸事業収入（賃料・共益費等）	5,030	59	2,716	126	808	6	1,105	40	399	△112	189	179	-	△112
水道光熱費収入	610	△78	593	△77	16	△0	-	-	-	-	0	0	-	-
その他賃貸収入	437	170	429	225	4	△0	0	△53	2	△0	3	2	-	-
賃貸事業費用	1,682	45	1,330	77	139	△19	158	△14	53	1	27	25	-	△13
外注委託費	327	23	300	24	14	0	9	△0	2	△0	23	22	-	△0
水道光熱費	471	△57	455	△57	15	△0	0	△0	-	-	0	0	-	-
公租公課	453	△5	264	9	72	△1	85	△2	31	△10	-	△0	-	△10
修繕費	158	6	93	27	23	△15	28	△15	12	10	2	1	-	△0
その他賃貸事業費用	271	79	217	74	14	△1	33	3	6	2	1	1	-	△0
NOI	4,394	106	2,408	196	690	24	947	0	347	△114	165	157	-	△99
減価償却費・固定資産除却損	788	16	477	21	82	0	168	10	59	△15	19	19	-	-
賃貸事業損益	3,606	90	1,931	175	607	24	779	△9	287	△99	145	137	-	△99
資本的支出	1,281	688	792	556	46	31	420	80	21	19	-	-	-	-
NOI利回り	4.9%	0.1%	4.6%	0.2%	4.5%	0.2%	5.8%	0.1%	5.2%	△0.1%	-	-	-	-
償却後NOI利回り	4.0%	0.1%	3.7%	0.2%	4.0%	0.2%	4.7%	△0.0%	4.3%	△0.1%	-	-	-	-
期中平均稼働率	98.8%	△0.3%	96.5%	△1.4%	99.9%	0.2%	99.6%	0.4%	100.0%	-	-	-	-	-

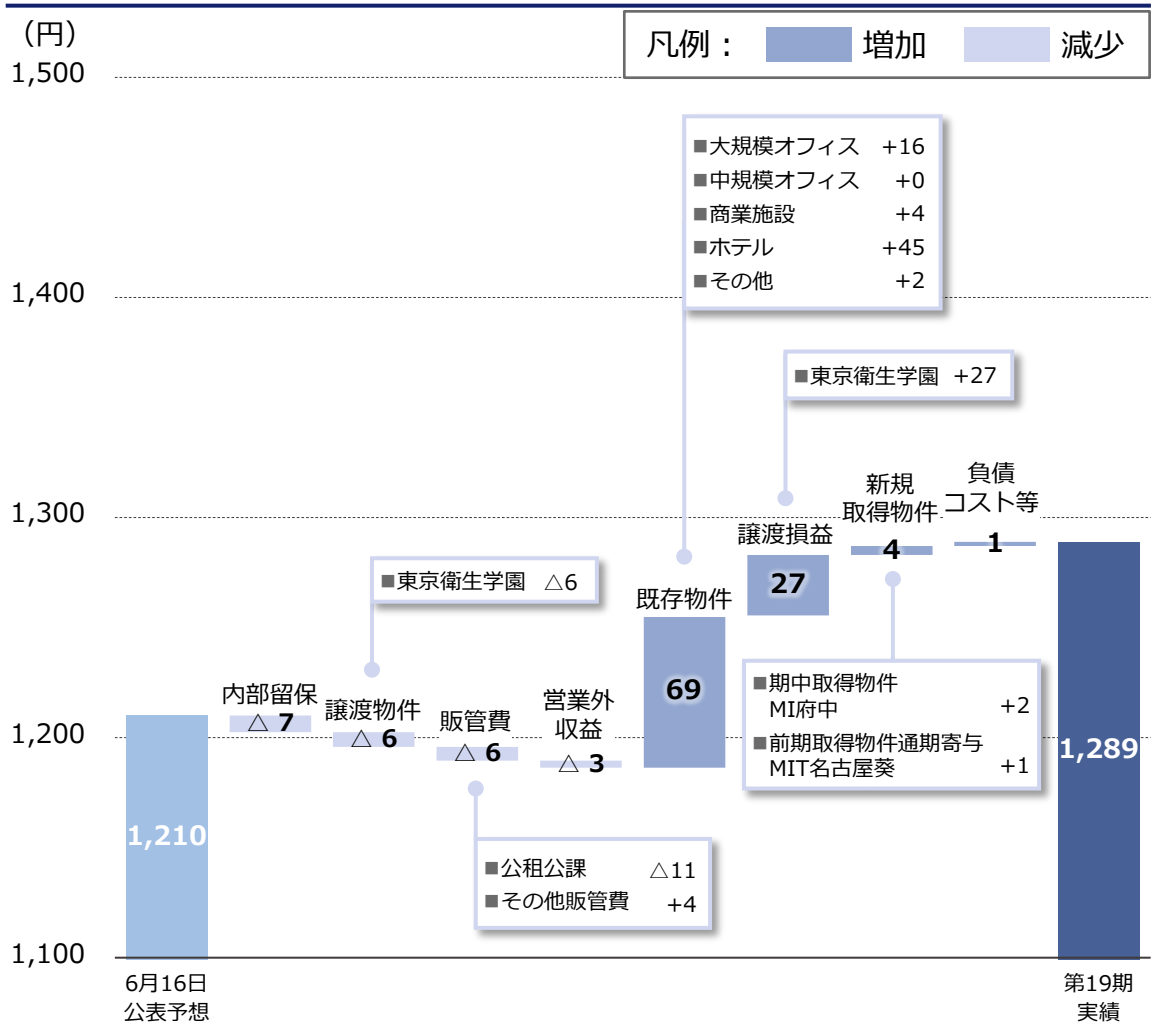
第21期 予想賃貸事業損益	合計		オフィス		商業施設		ホテル		その他		取得物件		譲渡物件	
（単位：百万円）	予想	前期比	予想	前期比	予想	前期比	予想	前期比	予想	前期比	予想	前期比	予想	前期比
営業収益（不動産等譲渡益を除く）	6,012	△65	3,722	△16	838	8	1,049	△56	401	0	-	-	-	-
賃貸事業収入（賃料・共益費等）	5,155	125	2,890	174	816	7	1,049	△56	399	0	-	-	-	-
水道光熱費収入	676	65	658	65	17	0	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸収入	181	△256	173	△256	4	0	0	-	2	-	-	-	-	-
賃貸事業費用	1,589	△93	1,270	△60	146	7	132	△25	40	△13	-	-	-	-
外注委託費	303	△23	277	△23	14	0	9	△0	2	△0	-	-	-	-
水道光熱費	541	70	524	69	16	0	0	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	486	32	287	22	77	5	90	4	31	0	-	-	-	-
修繕費	104	△54	55	△38	25	2	20	△8	2	△10	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	154	△117	125	△91	13	△1	11	△21	3	△2	-	-	-	-
NOI	4,422	28	2,452	43	691	1	917	△30	361	13	-	-	-	-
減価償却費・固定資産除却損	827	38	501	23	84	1	181	13	60	0	-	-	-	-
賃貸事業損益	3,595	△10	1,951	20	607	△0	735	△43	300	13	-	-	-	-
資本的支出	1,008	△272	700	△92	34	△11	262	△158	11	△9	-	-	-	-
NOI利回り	4.8%	△0.1%	4.6%	△0.0%	4.5%	△0.1%	5.5%	△0.3%	5.3%	0.1%	-	-	-	-
償却後NOI利回り	3.9%	△0.1%	3.7%	△0.0%	3.9%	△0.1%	4.4%	△0.3%	4.4%	0.1%	-	-	-	-
期中平均稼働率	99.8%	1.1%	99.5%	3.0%	100.0%	0.1%	100.0%	0.4%	100.0%	-	-	-	-	-

1口当たり分配金の増減要因

前期実績との比較

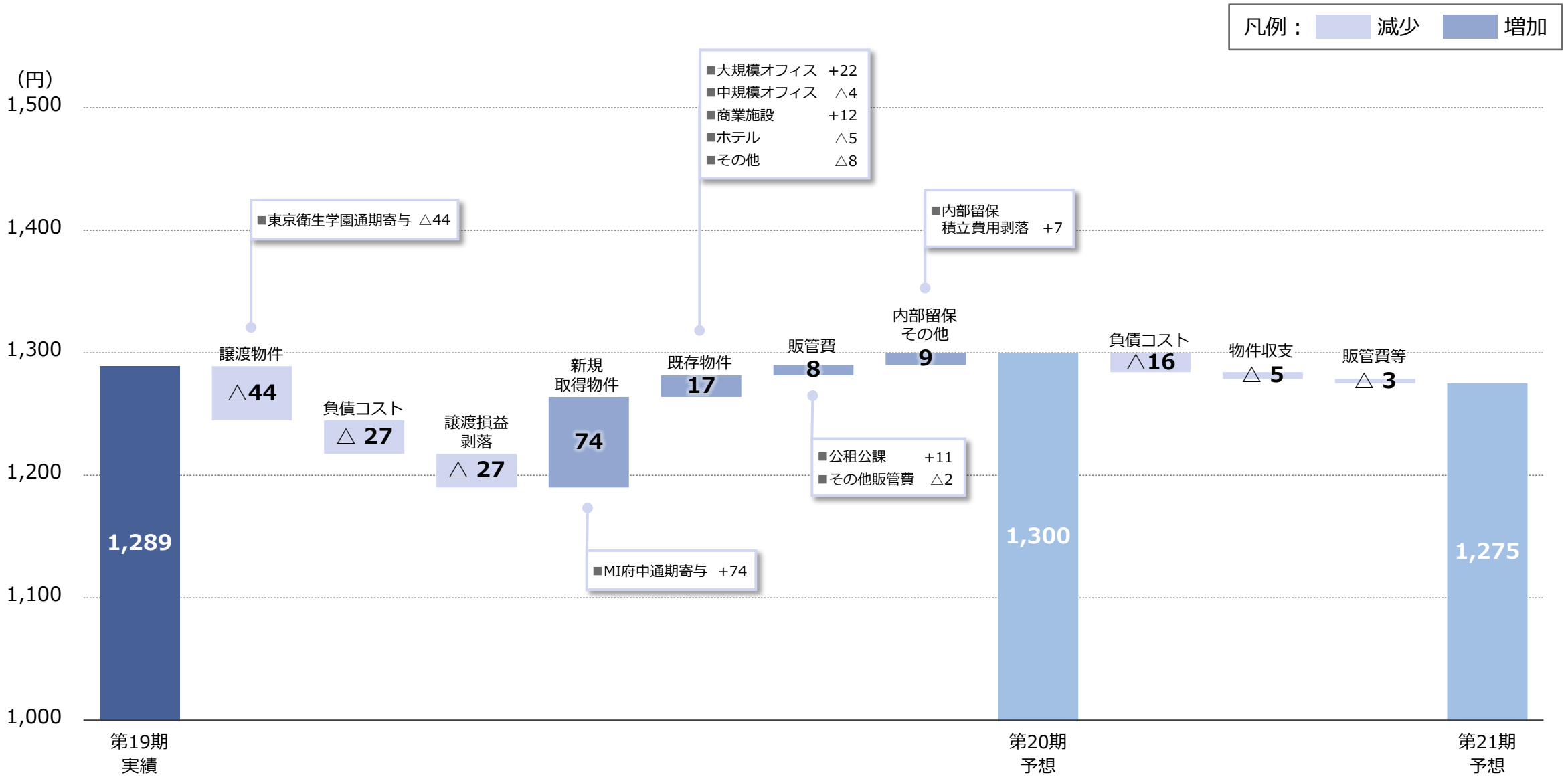


当初予想との比較



注： 変動額は各計算結果の1円未満を四捨五入して記載しています

1口当たり予想分配金の推移（前期比較）



注： 変動額は各計算結果の1円未満を四捨五入して記載しています

Section 2.
運用ハイライト

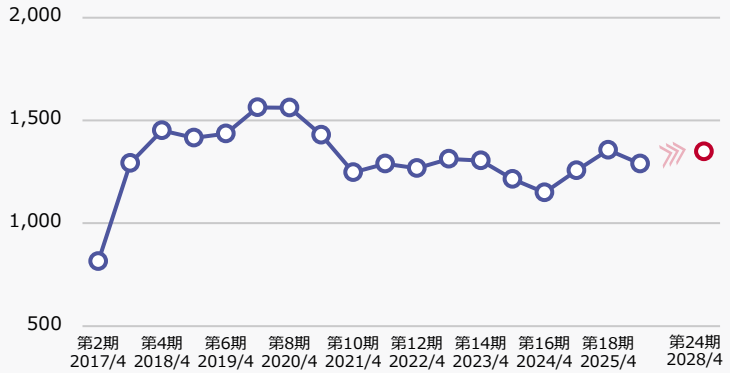
中期経営計画：「賢守×成長」の進捗状況

分配金

成長 Enduring Growth

1,350円 ＋ **物件譲渡益**

（平均年率2%以上）



年率平均2%以上の安定成長

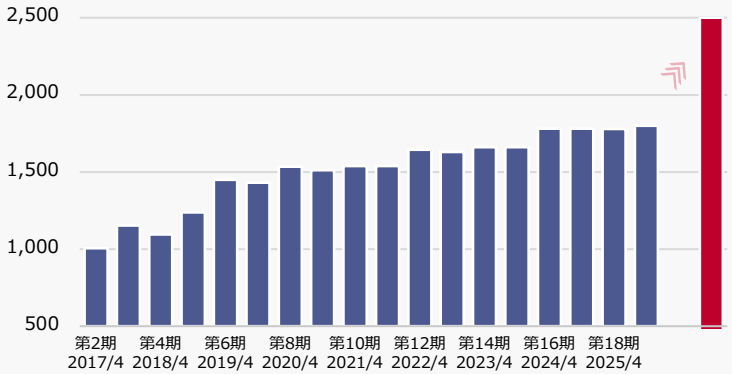
- 第18期分配金（譲渡損益等を除く）1,254円を起点とし、第24期に1,350円を超える分配金を目指す（+96円）
- 持続的な内部成長および外部成長の両輪により、着実な成長軌道を維持

Enduring Growth

資産規模

賢守 Smart Defense

2,500億円



資産規模拡大による安定性と流動性の向上

- 資産規模の拡大を通じて時価総額及び売買高等の流動性指標の改善を図り、機関投資家を含む幅広い投資家に対する訴求力向上を目指す
- 資本市場の回復までの間は、資産入替を通じたポートフォリオの質的改善に注力し、市場環境と機会を見極めながらエクイティ調達による規模拡大を図る

Smart Defense

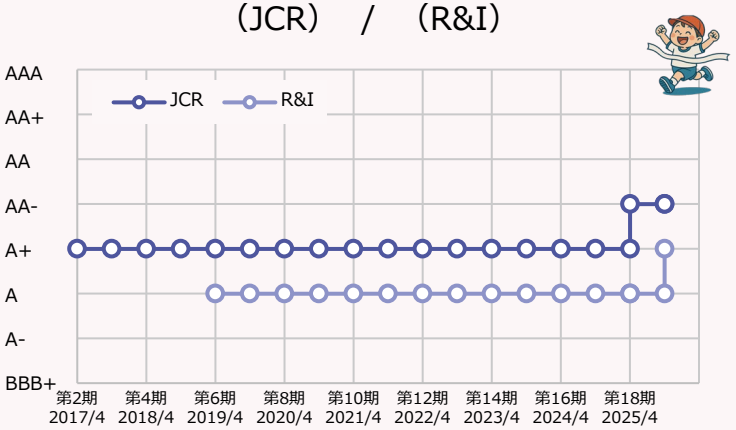
格付

よく頑張りました

賢守 Smart Defense

AA- / A+

（JCR） / （R&I）



格付改善による財務安定性向上

- JCR「AA-」に加えてR&I格付も「A」から「A+」への向上を目指す
- 信用力評価の改善を通じてレンダーおよび投資法人債投資家に対する訴求力を高め、調達先多様化を通じたさらなる財務安定性向上を実現

Smart Defense

注： 各定量目標は一定条件の下に算出した2025年6月16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

市場環境の変化と運用戦略

インフレと金利上昇を凌駕するアセットリターン実現に向けた取組み

収益

- **賃料アップサイドの追求**
  - **ホテル変動賃料+残存2年以内契約のアップサイドの顕在化**
    平均残存賃貸借期間（WALE）： **5.9年** (注1)
    WALE=Weighted Average Lease Expiry
    変動 (注3) +残存2年以内： 56.3%
  - インバウンド需要拡大、インフレの賃料転嫁によるホテル及び商業施設の変動賃料増加
  - ホテルの契約満了時に契約形態変更への取組みを推進。変動賃料契約の拡大を図る
  - コンバージョン、バリューアップ工事による賃料単価向上
  - **オフィスの賃料ギャップ解消、フリーレントの解消・短期化**
- **資本コストを意識した新規物件取得**
- **レバレッジの活用**

費用

- **コスト競争力の強化**
  - **みらいのAM力を活かして**取引先の見直し、業務委託内容の再検討等、インフレ下においてもコスト競争力の強化を推進
- **インフレ耐性の強化**

Asset

収益

費用

Debt

Equity

Debt

- **短期的な金利環境の変化に影響を受けにくい財務体質の構築**
  平均残存調達期間（WADE）： **3.2年** (注2)
  WADE=Weighted Average Debt Expiry
  変動+残存2年以内： 47.2%
  - 分散の効いたバンクフォーメーションの構築
  - 満期の分散化と安定した償還構造の構築
  - 適切なLTVと固定化比率のコントロール
- **グリーンファイナンス**の取組み

Equity

- 物件収益拡大による鑑定評価額向上と**含み益及びNAVの改善**
- **内部留保の活用**と**自己投資口取得の検討**
- 各種取組みの結果としての**分配金向上**
- **資産規模拡大による投資口の流動性向上**

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、2025年10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、2025年10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18期及び第19期の実績値の合計額に基づき算出しています。以下同じです

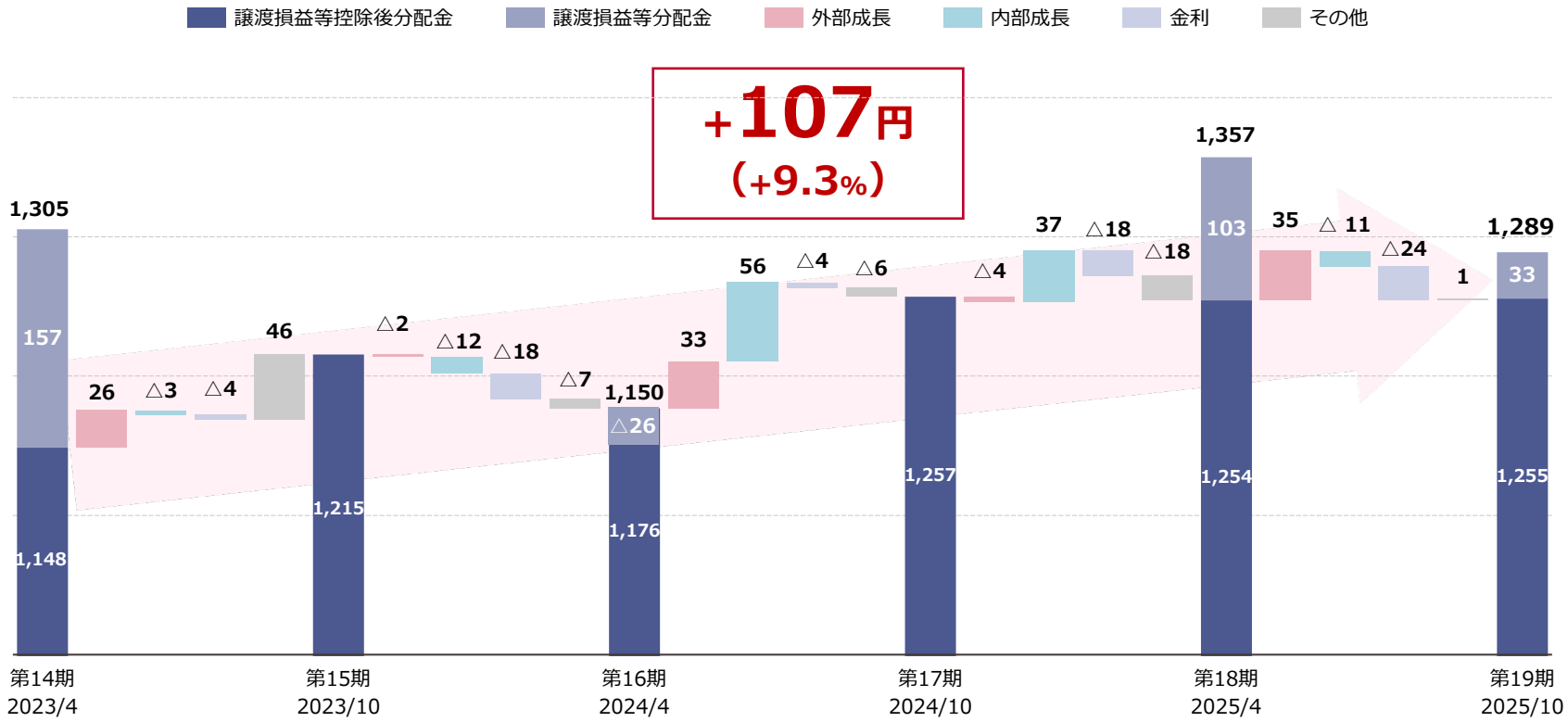
新型コロナ禍後の分配金成長

譲渡損益等を除いた分配金は過去2年半で9.3%（年率3.7%）の成長を実現

金利上昇を凌駕する
内部成長によって巡行分配金の
持続的成長を実現

中計3年間の分配金成長率は
年率2.0%以上を目標とする

資産入替と適切なタイミングでの
資本市場へのアクセスによって
資産規模**2,500億円**を目指す



合計
+107円（+9.3%）

外部成長 90円	第16期（2024年4月期）において公募増資を実施したほか、第18期と第19期に資産入替を実施。総額259億円・9物件の取得及び総額120億円・3物件の譲渡を通じて、ポートフォリオの質的向上を図った
内部成長 67円	ホテル：RevPARはコロナ禍前の水準を回復し、変動賃料収入が大幅に伸長。業績を牽引した オフィス：大規模物件は稼働率・賃料ともに底打ちし、回復軌道へ移行。中規模物件は高稼働率を背景に賃料改定が進展
金利 △67円	2024年3月のマイナス金利解除以降、金利は上昇基調を辿り、本投資法人の調達金利も緩やかに上昇
その他 17円	販管費等のコスト削減が進展

注：　譲渡損益等を除いた分配金とは、譲渡損益、内部留保及び一過性の損益による分配金の影響を排除した金額をいいます。以下同じです

中期経営計画：分配金成長目標

内部成長を軸とした分配金の安定成長を志向

外部成長	資産入替	パイプライン約110億円を活用 低利回り物件や低成長見込み物件を中心に総額約220億円の資産入替を実施	+23.0 円
	LTV余力の活用	総資産LTVに基づいた借入余力の一部20億円を活用し、物件取得によるNOI拡大を図る	+7.2 円
内部成長	ホテルの変動賃料	新型コロナ禍前の水準に戻っていない一部物件賃料の回復を期待 併せて契約満期時オペレーター及び契約形態の変更、一部契約満期前物件の賃料条件見直し交渉を進めてアップサイドを追求	+11.0 円
	オフィスの賃料ギャップ解消	契約更新及びテナント入替のタイミングで、拡大した賃料ギャップの解消を図る	+150.7 円
	フリーレントの解消	オフィス物件と商業施設において、過去の契約時に付与したフリーレント及びレントホリデーの解消に伴う収益の向上	+66.8 円
財務運営	金利上昇に伴う借入コスト増加	新規借入金利2.0%を想定	△125.3 円
資本政策	自己投資口の取得	エクイティ市場において本投資法人の評価が低い場合、手元資金を活用して機動的に実施	+15.7 円
	内部留保の活用	想定外の状況の変化による一時的な収入の減少や一過性の費用が発生した場合のDPU安定化に活用	188 百万円

年率
2.0%以上
+
物件譲渡損益

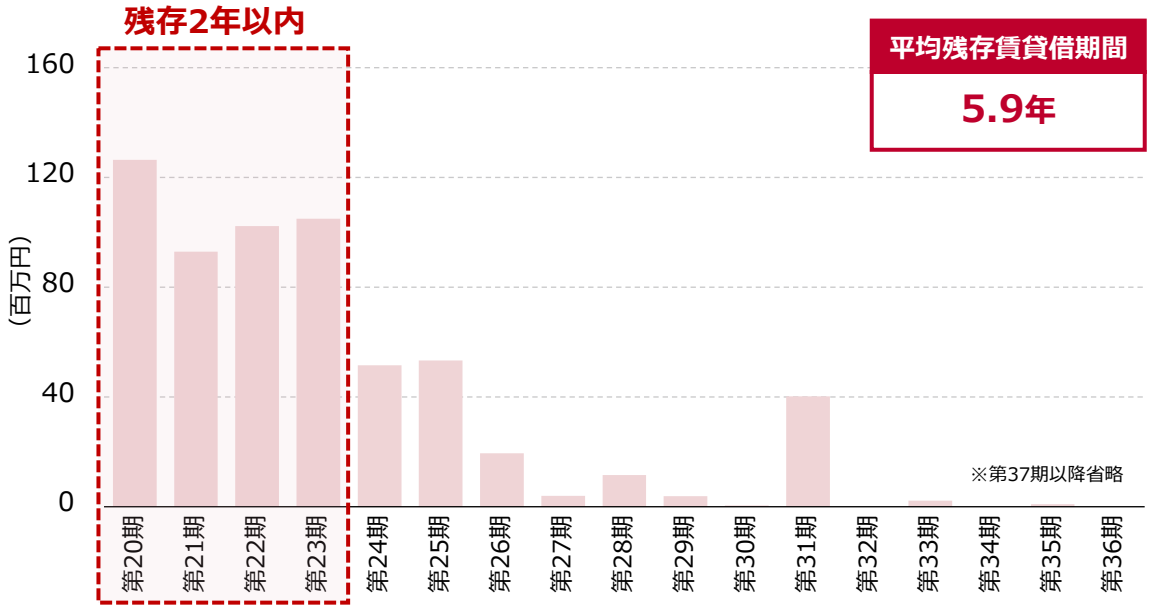
注：　本ページに記載の数値は、2025年12月16日時点において、本投資法人が一定の前提条件のもとで算出した、1口当たり利益の成長余地および減収リスクを示したものです。これらはあくまで参考情報であり、その達成を保証または約束するものではありません

金利上昇リスクへの対応（ALM）

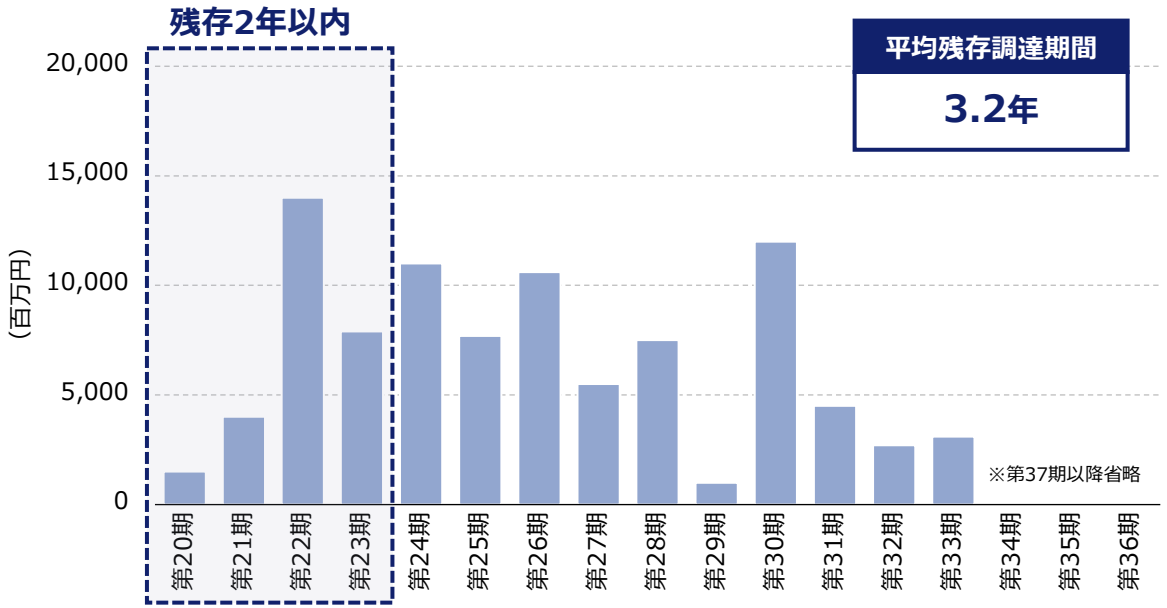
金利上昇に伴う負債コスト増加を内部成長の実現でカバー

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

賃貸借契約期限の分散（共益費込月額賃料ベース）



有利子負債返済期限の分散



アップサイド余地
（変動+残存2年以内）
56.3%

賃料収入の変動が分配金に与える影響度（注）

賃料収入変化率: +1.0% ～+5.0%

DPUへの影響：+15円～+75円

ダウンサイドリスク
（変動+残存2年以内）
47.2%

借入金利の変動が分配金に与える影響度（注）

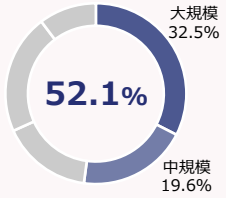
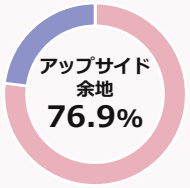
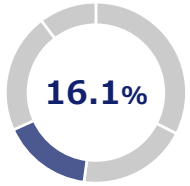
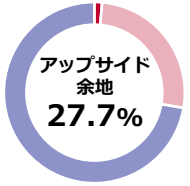
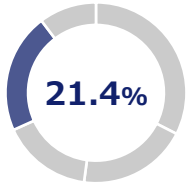
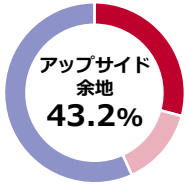
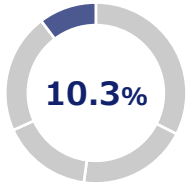
借入金利変化幅： +0.1%～ +0.5%

DPUへの影響：△11円～△58円

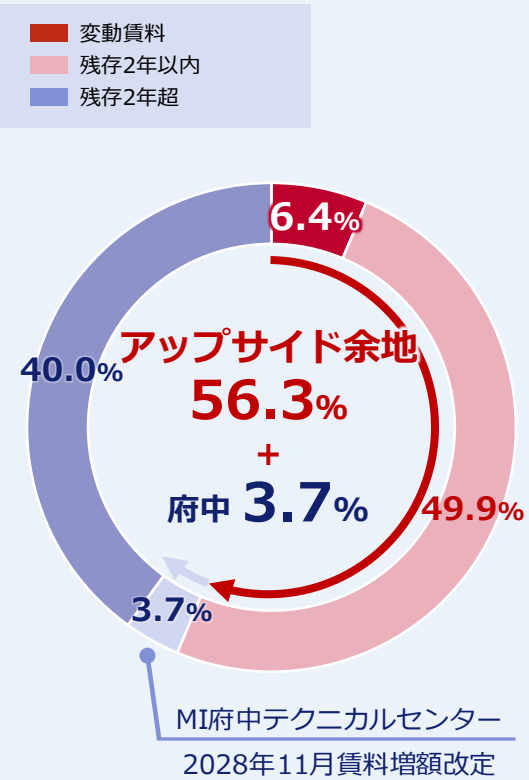
注：「賃料収入の変動が分配金に与える影響度」は、変動賃料契約及び第19期末より2年以内に契約満了を迎える賃貸借契約（アップサイド余地）に対し、賃料収入変化率を乗じた1期当たりの収益増加額を発行済投資口数1,907,440口で除して算出しています。「借入金利の変動が分配金に与える影響度」は、変動金利での借入及び第19期末より2年以内に満期を迎える有利子負債の合計額（ダウンサイドリスク）に借入金利変化幅を乗じた1期当たりの費用増加額を発行済投資口数1,907,440口で除して算出しています。なお、本計算に当たっては運用報酬及びその他連動する項目に対する影響は考慮していません

外部成長戦略：当面のポートフォリオ構築戦略

金利コストの上昇、インフレ圧力を凌駕するアセットリターンの向上を目指す

アセットタイプ	構成比率（第19期賃料収入）	賃貸借契約の内訳	投資戦略	
			検討のポイント	主な投資対象
MI府中テクニカルセンター取得 **オフィス**			• 賃貸借期間 • テナント需要とエリア供給量 • レントギャップ	• 新規供給が限定的なエリアに所在し、幅広いテナント需要を有する**中規模オフィス**
商業施設			• インバウンドの影響を含む市場動向 • エリアの将来ポテンシャル	• 駅前立地物件含む高い繁華性の高いエリアに所在する**都市型商業施設** • 将来の**アップサイドポテンシャルを有する長期固定契約施設**
ホテル			• 観光需要と定常的なビジネス需要 • 契約形態 • アップサイド余地	• 地方圏を含めたインバウンド需要が期待され、かつ安定したビジネス需要も狙えるバジェット型を含む**宿泊特化型施設** • **変動賃料型施設（更新時の賃料形態切替えを企図する固定賃料型も含む）** • 他用途からの**コンバージョン**
ニュータイプ その他			• 企業流動化ニーズ探索 • 物件立地ポテンシャル	• 上場企業のアセットライト経営浸透により、さらなる流動化が期待される**インダストリアル施設** • 将来的な**コンバージョン**により**アセットリターン向上が期待される物件**

ポートフォリオ全体



資産入替の概要

第17期との比較

資産規模
+19.3億円

含み益額
+47.3億円

譲渡損益
1.9億円

償却後NOI利回り
+0.1%

1口当たりNAV
+2,480円

ライト

- 将来の成長期待が低い物件を譲渡し、含み益を顕在化させて投資主還元を実施
- 譲渡物件よりも分配金への貢献が高く、賃料アップサイドと将来的なアップサイドポテンシャルが期待される物件を取得し、中長期的な内部成長を期待
- 取組の結果、資産規模、利回り、含み益額が改善し、分配金及びNAVの改善に寄与

第18期

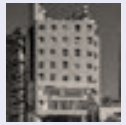
取得物件


MIテラス横浜西口


MIテラス名古屋葵


NPC富山駅前スクエア（底地）

譲渡物件


渋谷ワールドイーストビル


ミ・ナーラ

第19期

取得物件


MI府中テクニカルセンター

譲渡物件


東京衛生学園専門学校

	第17期末（2024/10/31）	資産入替 譲渡物件	資産入替 取得物件	第18期末（2025/4/30）	資産入替 譲渡物件	資産入替 取得物件	第19期末（2025/10/31）
物件数	43	2	3	44	1	1	44
取得価格	178,217 百万円	8,144 百万円	7,901 百万円	177,974 百万円	3,900 百万円	6,081 百万円	180,155 百万円
鑑定評価額（譲渡価格）（注1）	196,154 百万円	(8,550 百万円)	8,520 百万円	197,732 百万円	(4,300 百万円)	7,640 百万円	202,520 百万円
譲渡損益	-	146 百万円	-	146 百万円	52 百万円	-	52 百万円
含み益額	15,910 百万円	-	690 百万円	18,101 百万円	-	1,490 百万円	20,649 百万円
償却後NOI利回り（注2）	3.7 %	3.5 %	3.8 %	3.9 %	4.8 %	4.3 %	3.9 %
1口当たりNAV	52,410 円	-	-	53,560 円	-	-	54,890 円
総資産LTV/鑑定LTV	48.8 % / 45.0 %			48.8 % / 44.5 %			49.3 % / 44.5 %

注1：「鑑定評価額（譲渡価格）」は取得物件については取得時点の鑑定評価額、譲渡物件については譲渡価格を記載しています
注2：「償却後NOI利回り」は、取得時の鑑定NOIから減価償却費を差し引いた数値を取得価格で除して算出した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。譲渡物件については譲渡前期の実績を記載しています

本決算期の取得資産

MI府中テクニカルセンター

コアアセット
オフィス





取得日	2025年10月23日	**取得価格**	6,081百万円
所在地	東京都府中市晴見町2-24-15	**帳簿価額**（注）	6,149百万円
アクセス	JR武蔵野線「北府中」駅徒歩2分 京王線「府中」駅徒歩15分	**鑑定評価額**（注）	7,640百万円
構造	S・RC造 地下1階付7階建	**含み益率**（注）	24.2%
建築時期	1991年3月	**鑑定NOI**	302百万円
敷地面積	3,830.39㎡	**鑑定NOI利回り**	5.0%
延床面積	11,873.14㎡	**償却後NOI利回り**	4.3%
稼働率（テナント数）	100%（1）	**アップサイド機会**	2028年11月賃料改定

注：　第19期（2025年10月期）末時点。

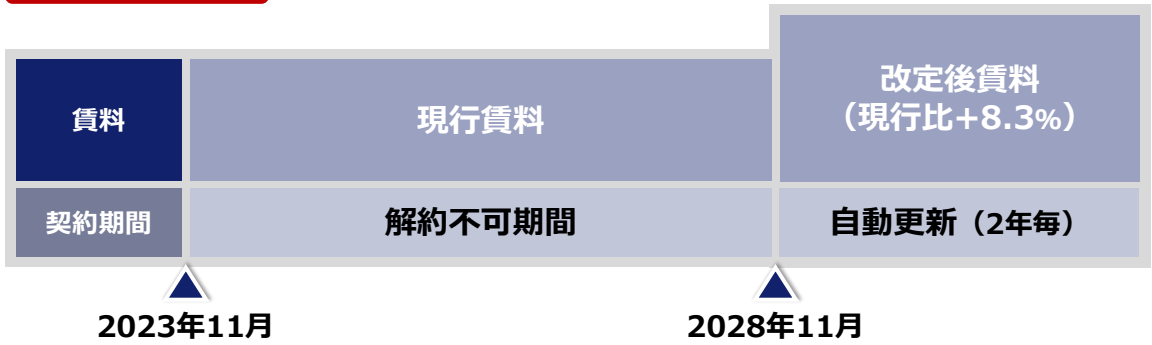
物件の特徴

- JR「北府中」駅徒歩2分、京王電鉄「府中」駅徒歩15分に所在し、「府中街道」沿いの角地に位置していることから交通アクセスと視認性に優れる
- OAフロア80mm、天井高2,600mm、個別空調、平面駐車場を62台備え、幅広いテナントニーズに対応可能
- 本エリアは、東芝府中事業所やデータセンターが拠点を置き、製造業・金融関連企業が集積する「府中インテリジェントパーク」を擁するなど、幅広い業界からの需要が期待できる立地環境
- 本エリアにおけるオフィスの新規供給は限定的であり、需給が安定した環境にある
- 府中市は半径50㎞圏内に都内全域を収める立地であることに加え、地震や水害のリスクが相対的に低い硬質な地盤を有し、データセンターの集積地として注目

賃料の安定性とアップサイド

- テナントは、約20年にわたり本物件に入居している航空測量のパイオニア
- 2028年11月の賃料改定を合意済みであり、現行比で約8.3%の賃料増加が見込まれる

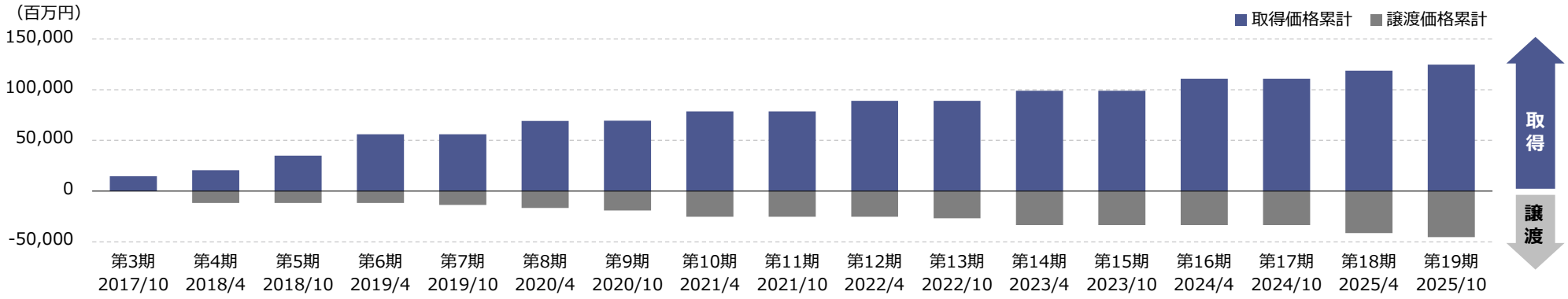
賃料改定合意済み　**賃料改定のイメージ**



資産入替と投資主還元の歴史

継続的な外部成長と資産入替を通じた資産規模拡大、含み益の還元と利回りの改善

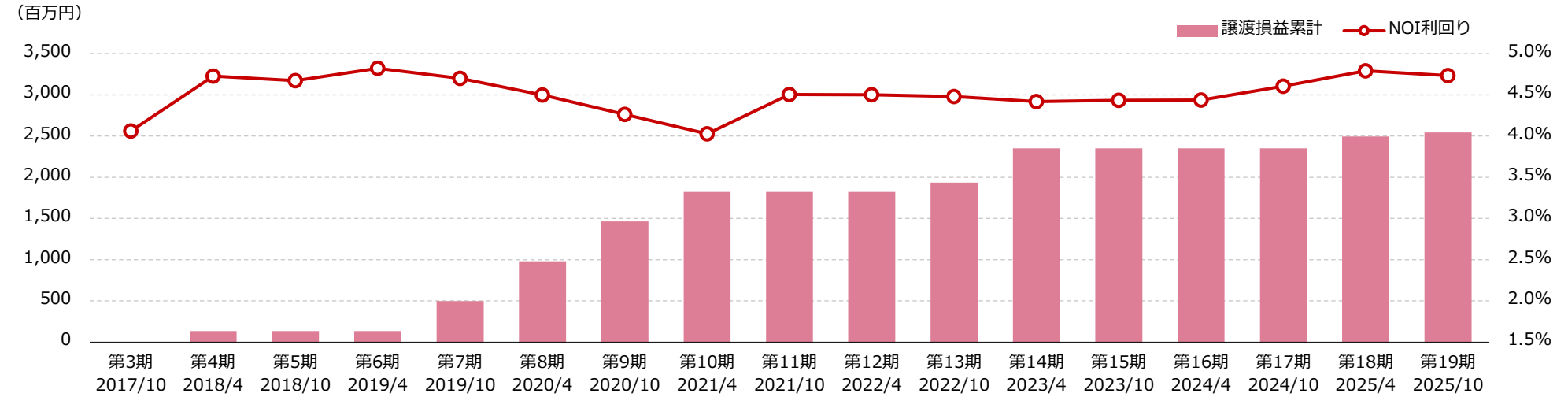
資産取得と資産譲渡の歴史



取得価格累計
124,844百万円

譲渡価格累計
45,436百万円

NOI利回りと譲渡損益累計額の推移



NOI利回り
4.7%
（第19期）

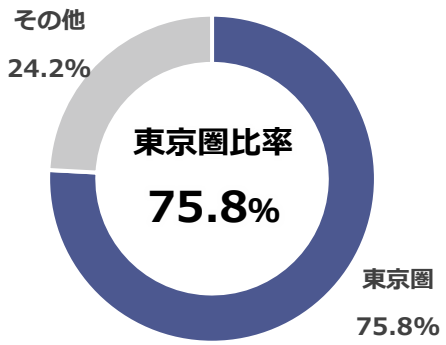
譲渡損益累計
2,547百万円

外部成長戦略：パイプライン検討状況

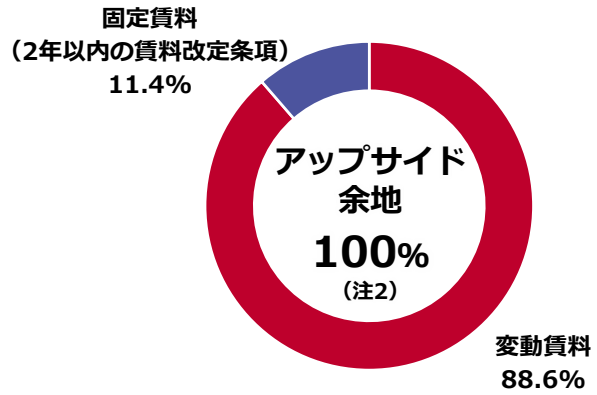
スポンサーサポートのもと収益力改善・インフレ対応可能なパイプライン構築

優先交渉権保有+スポンサーサポート案件（注1）

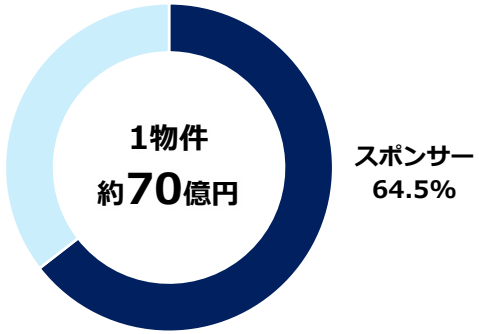
エリア別比率



キャッシュフロー特性



スポンサーサポート案件



パイプライン

ホテル

所在地	想定価格	利回り	CF特性
東京	約70億円	4.1%（想定巡行償却後）	変動
南関東	約12億円	4.4%（想定巡行償却後）	固定（賃料改定条項有り）
九州	約26億円	5.0%（想定巡行償却後）	変動

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： 本数値は、2025年12月16日時点において取得可能な物件情報に基づき、本資産運用会社が試算したものであり、将来的なアップサイドの顕在化を保証するものではありません。

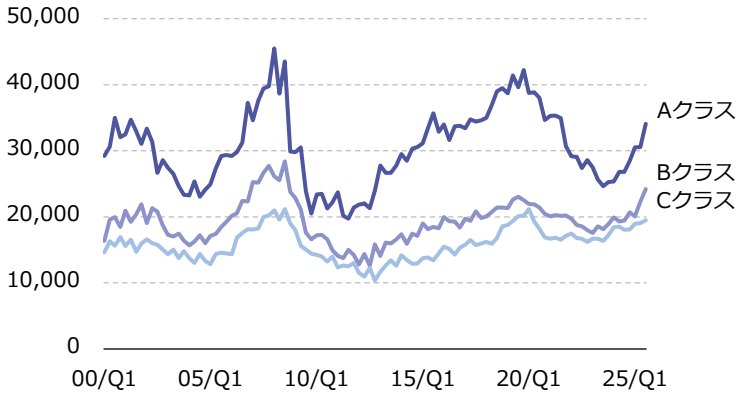
外部成長戦略：市場見通し

オフィス

市場見通し

- 東京都心部においては、立地改善および事業拡張を目的とする需要を背景として空室率が低下。賃料水準も明確な上昇傾向を示しており、こうした堅調な需給環境は湾岸部を含む周辺エリアへの波及が見られる
- その他大都市圏でも底堅い需要により空室率低下や賃料の上昇トレンドが確認される

クラス別の成約賃料
（東京都心部）



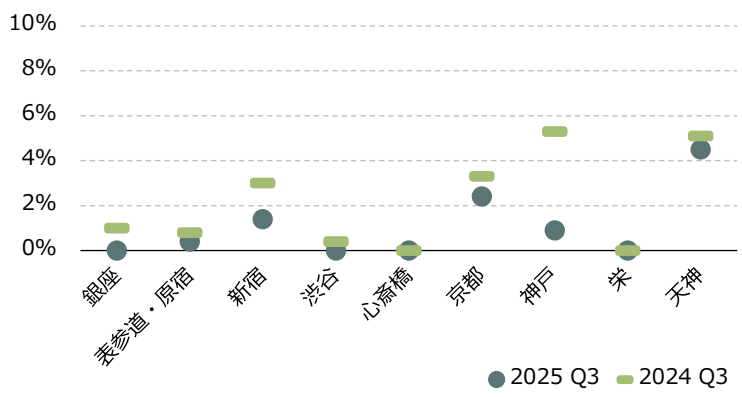
出所： 三幸エステート「オフィスレントインデックス」より本資産運用会社が作成

商業施設

市場見通し

- 都内主要商業エリアにおいては空室率がゼロ近辺で推移。地方エリアにおいても同様であり、需給ひっ迫により、賃料は過去最高水準で推移
- 小売りセクターではセクター間の強弱はあるものの、インフレ環境にも支えられ、総じて売上高は堅調に推移

主要商業エリア空室率
（前年同期比）（注）



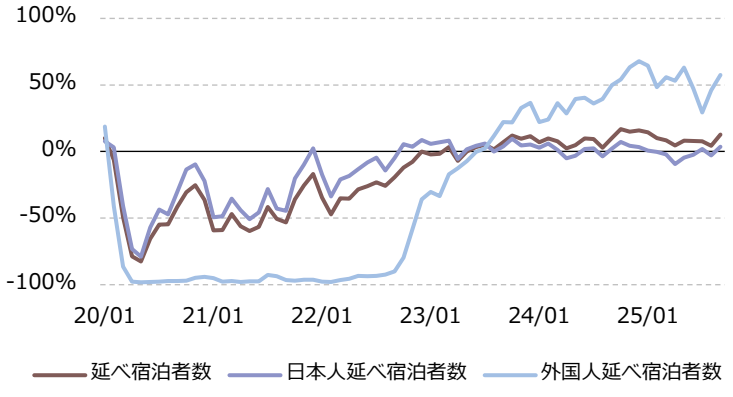
注： 調査対象となっている商業施設は路面店のみ
出所： CBRE「リテールマーケットビュー2025年第3四半期」より本資産運用会社が作成

ホテル

市場見通し

- 訪日外国人客数は過去最高水準を継続的に更新。国内旅行客数の堅調さも加わり、万博需要にけん引された関西エリアのみならず、全国的に稼働率及び宿泊料が上昇する一方で、今後の日中関係の影響には注視が必要
- 新規建築コスト上昇のもと新規供給は引き続き低調に推移

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

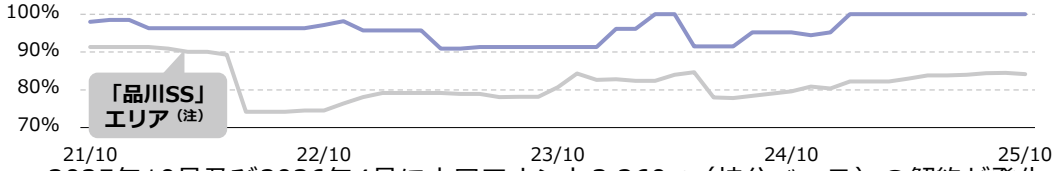
ポートフォリオマネジメント：オフィス（1/2）

湾岸エリア物件は安定的に高稼働を維持、新規契約賃料は上昇傾向

湾岸オフィスの状況

品川シーサイドパークタワー

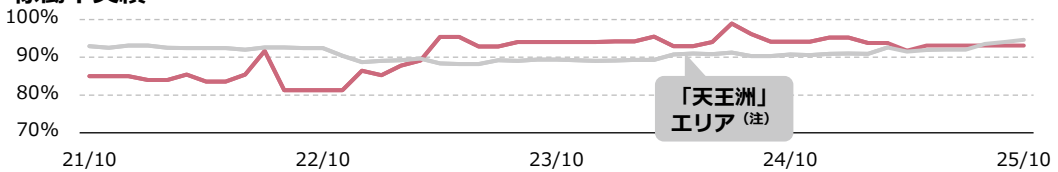
稼働率実績



- 2025年10月及び2026年4月に大口テナント3,260㎡（持分ベース）の解約が発生するも、**後継テナントが確定**
- 2026年７月～9月に4フロア退去予定も退去後一定期間の賃料収受を合意済み

東京フロントテラス

稼働率実績



- 2025年4月に解約が発生した480㎡（持分ベース）契約締結予定、入居後の稼働率は**98%に回復見込み**

湾岸オフィス2物件の新規契約賃料の変化（オフィス区画）

	第16期-第17期（23/11-24/10）		第18期-第19期（24/11-25/10）		第20期-第21期（25/11-26/10）
平均坪単価	13,715円	↗	14,259円（+4.0%）	↗	17,561円（+23.2%）

注：　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

大規模オフィス募集賃料の推移（2012/12時点＝100）



出所：　三幸エステート「エリア別時系列データ」より本資産運用会社が作成

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（25/10末）	100%	96.3%	88.7%	93.1%

オフィス区画の空室は全て契約締結済

ポートフォリオマネジメント：オフィス（2/2）

中規模オフィス増額更改の賃料増加率は＋15.7%、坪単価は着実に引上げが進む

期末坪単価（円）　期末稼働率



MIテラス 名古屋伏見

23/10	24/04	24/10	25/04	25/10
100%	100%	100%	100%	100%
12,825	12,825	12,825	13,385	13,385

変化率 +4.4%（23/10比）



広島 鯉城通りビル

23/10	24/04	24/10	25/04	25/10
100%	100%	100%	100%	100%
10,334	10,334	10,334	10,364	10,469

変化率 +1.3%（23/10比）



BizMiiX 淀屋橋

23/10	24/04	24/10	25/04	25/10
85.1%	93.6%	90.8%	83.2%	70.7%
41,817	43,383	44,742	45,717	45,584

変化率 +9.0%（23/10比）



TCAビル

23/10	24/04	24/10	25/04	25/10
100%	100%	100%	100%	100%
10,280	10,500	10,500	10,444	10,444

変化率 +1.6%（23/10比）



愛媛ビル・広島

23/10	24/04	24/10	25/04	25/10
100%	75.8%	96.0%	95.9%	93.2%
10,068	10,295	10,304	10,531	10,531

変化率 +4.6%（23/10比）



MIテラス 仙台広瀬通り

23/10	24/04	24/10	25/04	25/10
92.1%	86.4%	86.4%	100%	100%
9,210	9,250	9,250	9,547	10,060

変化率 +9.2%（23/10比）



MIテラス 北上野

23/10	24/04	24/10	25/04	25/10
100%	100%	100%	100%	100%
12,717	12,717	12,922	13,183	13,183

変化率 +3.7%（23/10比）



MIテラス 浜松

24/04	24/10	25/04	25/10
98.6%	98.6%	100%	98.5%
8,456	8,456	8,588	8,743

変化率 +3.4%（24/04比）



MIテラス 横浜西口

25/04	25/10
100%	100%
11,935	11,962

変化率 +0.2%（25/04比）



MIテラス 名古屋葵

25/04	25/10
88.7%	97.6%
12,000	12,095

変化率 +0.8%（25/04比）

ポートフォリオマネジメント：商業施設

固定賃料引上げ及び継続的なアップサイド賃料計上により賃料収入が増加

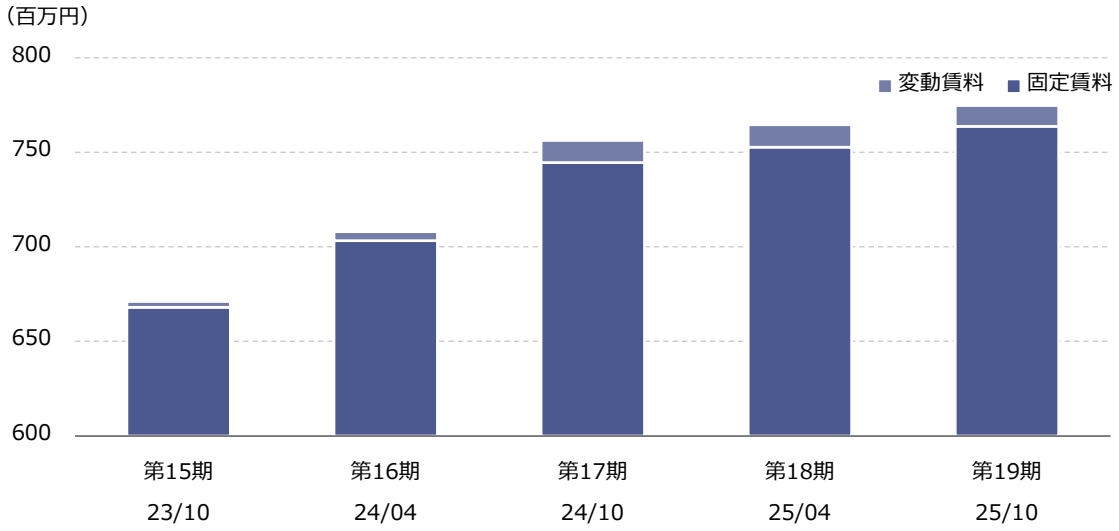
物件トピックス

MIキューブ町田イースト

- 空室のリーシングが完了し2025年11月末の**稼働率は100%**に
- 前テナントからの賃料増加　：306㎡　**+43.7%**
  　　：153㎡　**+6.7%**

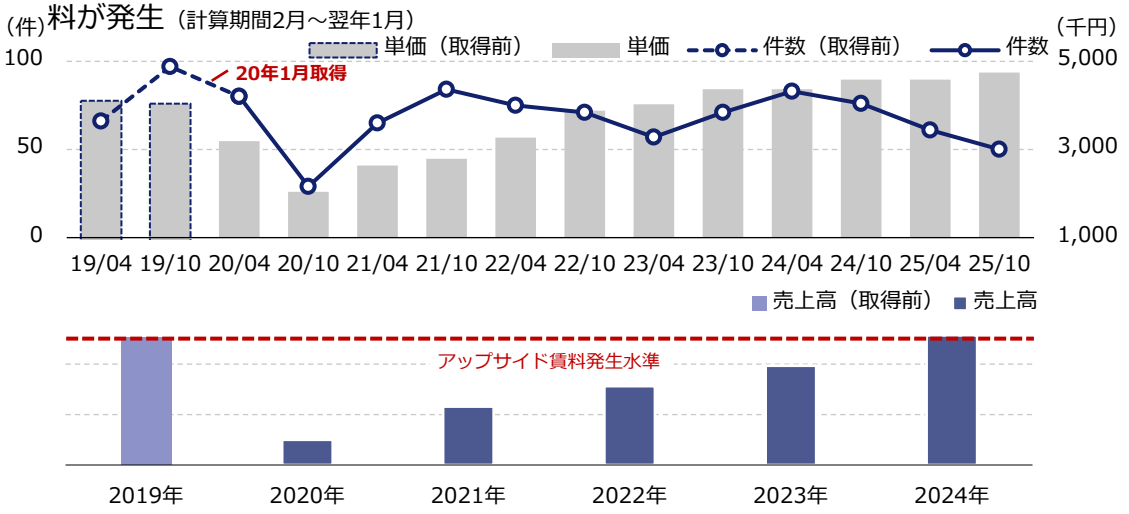


固定賃料/変動賃料の推移（譲渡物件を除く）



THINGS青山（結婚式場）

- 挙式件数はコロナ禍前の水準を回復、単価はコロナ禍前を上回り増加基調
- 2024年度売上高は2019年度を上回り、第18期は取得以降初めてアップサイド賃料が発生（計算期間2月～翌年1月）



イオン葛西店

- 2023年9月（第15期）に契約改定を実施、食品部門の売上に連動する変動賃料を導入
- 5期連続で変動賃料を計上、第19期も**過去最高に迫る水準**



ポートフォリオマネジメント：ホテル（1/3）

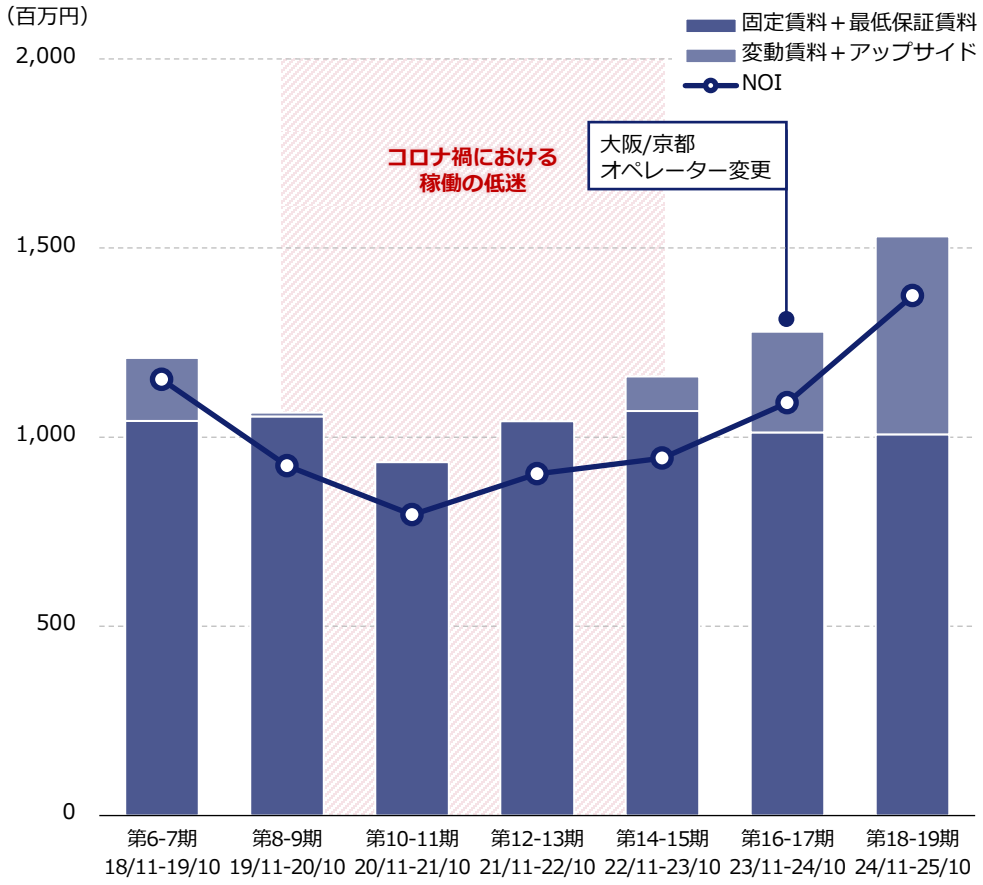
オペレーター変更に伴う賃料形態の変更が賃料収入増加に寄与

賃料形態及びキャッシュ・フロー特性

種別	固定賃料	固定賃料+ アップサイド	変動賃料＋ 最低保証賃料	合計/平均
賃料算定方法	固定賃料	固定賃料 ＋ GOP計画超過分の 一定割合	最低保証賃料 ＋ 実績GOP －（最低保証 ＋ オペレーターフィー）	
年間賃料 （注1）（注2）	802百万円	415百万円	928百万円	2,146百万円
うち変動賃料 （構成比）	-百万円 （-%）	13百万円 （3.3%）	622百万円 （67.1%）	636百万円 （29.7%）
物件数/ AUM	7物件 13,653百万円	3物件 5,950百万円	5物件 13,040百万円	15物件 32,643百万円
償却後NOI利回り （25/10期実績）	4.1%	4.5%	5.5%	4.8%
対象物件	■ ダイワR秋田 ■ スーパーホテル仙台 ■ スーパーホテル大宮 ■ コンフォートホテル北上 ■ ホテルウィング上野 ■ ホテルウィング栄 ■ くれたけインプレミアム名古屋納屋橋 ■ 呉竹荘広島	2025年7月1日 ■ サンルート新潟 ■ EN HOTEL Ise ■ EN HOTEL Akita 契約形態変更	■ スマイルホテル大阪 賃料形態変更 ■ スマイルホテル京都 賃料形態変更 ■ スマイルホテル那覇 ■ スマイルホテル博多 ■ スマイルホテル名古屋栄	

固定賃料物件及び固定賃料+アップサイド物件のうち**4物件/53億円**は
2027年末までに契約期限が到来
当該期間に更新時期が到来しない物件も賃料水準の見直し交渉を開始

賃料/NOIの推移（継続保有物件/那覇除く）（注2）（注3）

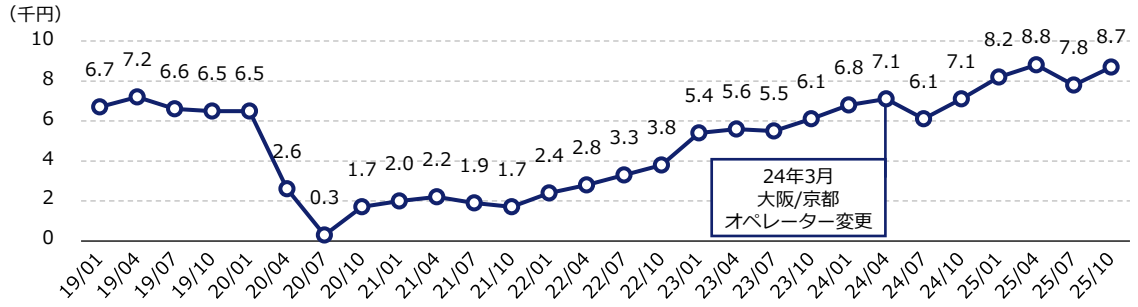


注1： 2025年10月末時点の賃貸借契約に基づき、第18期及び第19期の実績値の合計額を記載しています。なお、2025年7月1日に賃料形態を変更したEN HOTEL Akitaについては、変更前の賃料も固定賃料＋アップサイド物件として集計しています
注2： 第6期（2019年4月期）から継続保有しているホテルのうち、コロナ療養施設として一定期間賃貸していたスマイルホテル那覇シティリゾートについては、比較の観点から除外して算出しています
注3： スマイルホテル大阪天王寺及びスマイルホテル京都烏丸五条のオペレーター変更に伴い約1か月間のフリーレントが発生していますが、賃料の全体の動きを追ううえでノイズとなるフリーレント相当額を固定賃料に加算し契約ベースで表示しています

ポートフォリオマネジメント：ホテル（2/3）

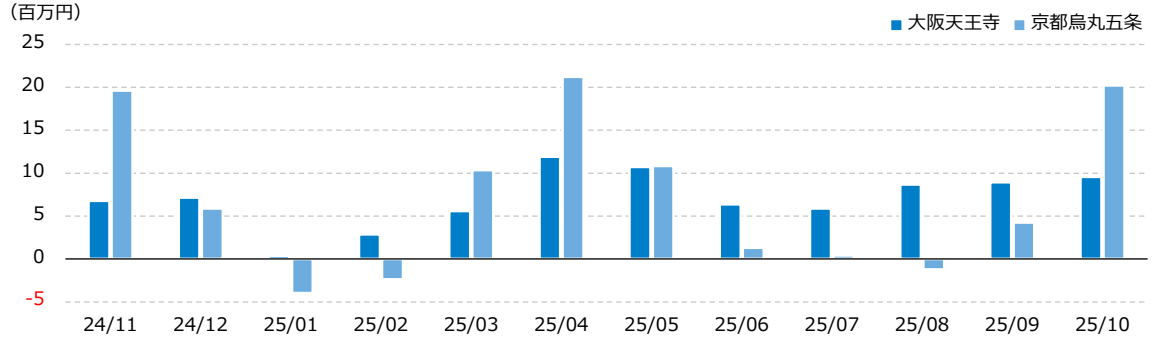
変動賃料物件のパフォーマンス

変動賃料物件の平均RevPARの推移（那覇除く）（注1）（注2）



オペレーター変更による賃料の変化（変更前対比）

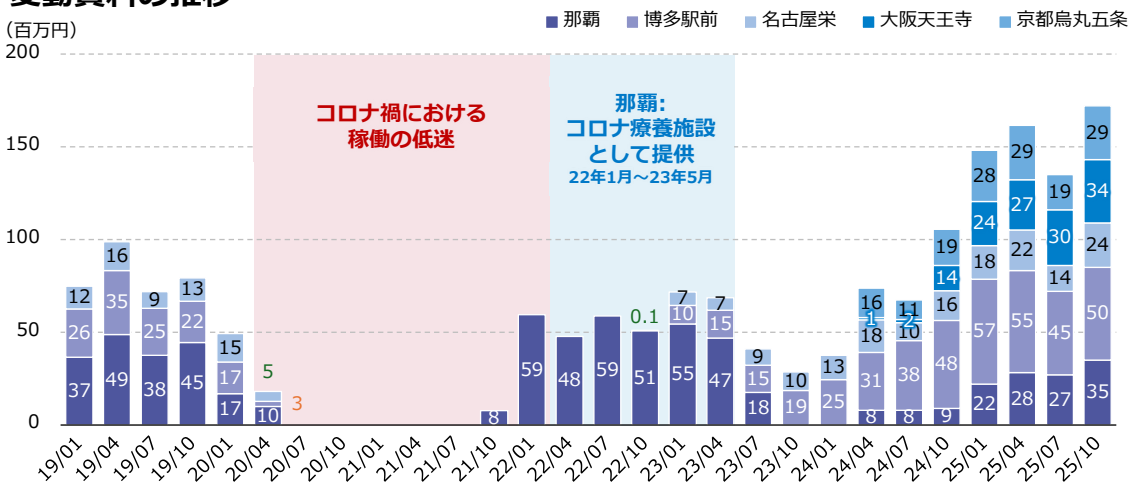
年間合計 +171百万円



オペレーター変更による償却後NOI利回りの変化

	第14期-第15期（2022/11-2023/10）		第18期-第19期（2024/11-2025/10）
大阪天王寺	4.9%	→	**11.0%**
京都烏丸五条	4.8%	→	**12.4%**

変動賃料の推移



運営状況

- オペレーター変更と合わせて賃料形態の変更を行った2物件の年間賃料は変更前対比**+171百万円**とホテルセクターの業績改善に寄与
- EN HOTEL Akita（旧：ダイワロイネットホテル秋田）のオペレーター変更を2025年7月に実施、賃料形態は固定賃料から固定賃料+アップサイドへ

スマイルホテル那覇シティリゾート

- 第19期RevPARは**2019年同期比105.2%**と過去最高水準
- 2025年の沖縄県の入域観光客数は、**国内観光客数が1～10月の全月で過去最高を記録**、インバウンド客数は9月以降過去最高を記録する等、さらなる観光需要増加が期待される

注1： RevPARは100円未満切り捨てで記載しています
注2： スマイルホテル那覇シティリゾートについては、コロナ療養施設として沖縄県に一定期間提供していたことから、ホテルとしてのRevPAR及び稼働率とは異なった動きをしているため除外しています

ポートフォリオマネジメント：ホテル（3/3）

那覇を除く変動賃料物件の業績はコロナ禍を大幅に上回る水準で推移

変動賃料物件のRevPAR （賃料形態変更2物件を除く）

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



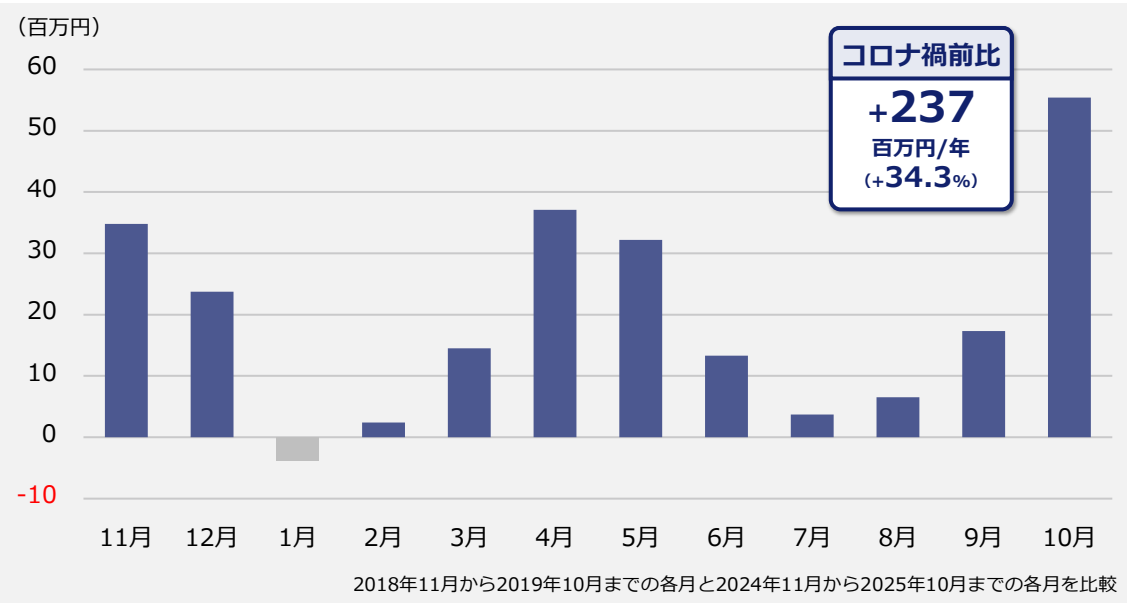
スマイルホテル名古屋栄



2019年度実績と比較可能な変動賃料3物件合計



変動賃料5物件の賃料収入変化（賃料形態変更2物件を含む）



注： コロナ禍前比は、年平均RevPARの変化率を計算したものです

健全な財務基盤が支える「みらい」の成長基盤

財務ハイライト（第19期末時点）

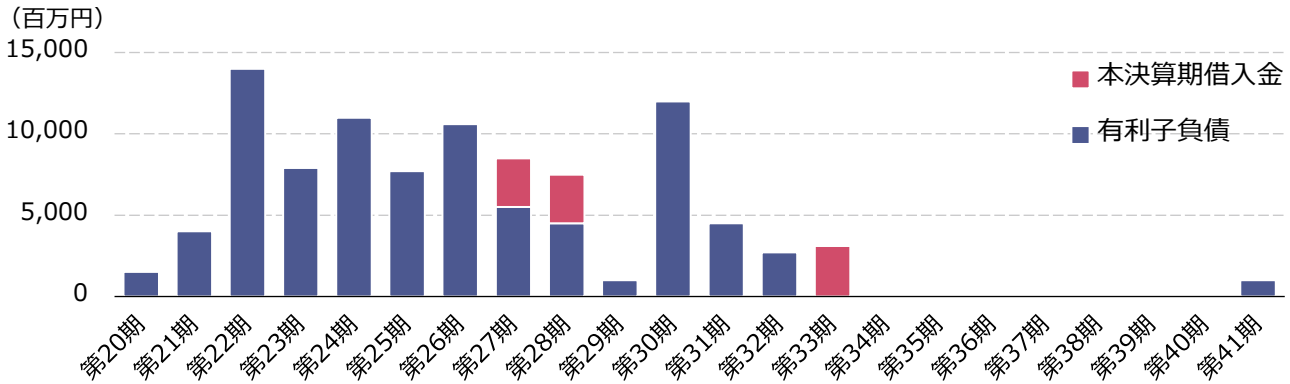
有利子負債残高	平均調達金利
94,000百万円	0.89%
平均調達期間	**平均残存期間**
6.7年	3.2年
LTV	**固定化比率**
49.3%（総資産LTV） / 44.5%（鑑定LTV）	81.9%
格付	**コミットメントライン**
AA- / A+ JCR / R&I	3,000百万円 （極度融資枠未利用）

資金調達の分散状況（第19期末時点）



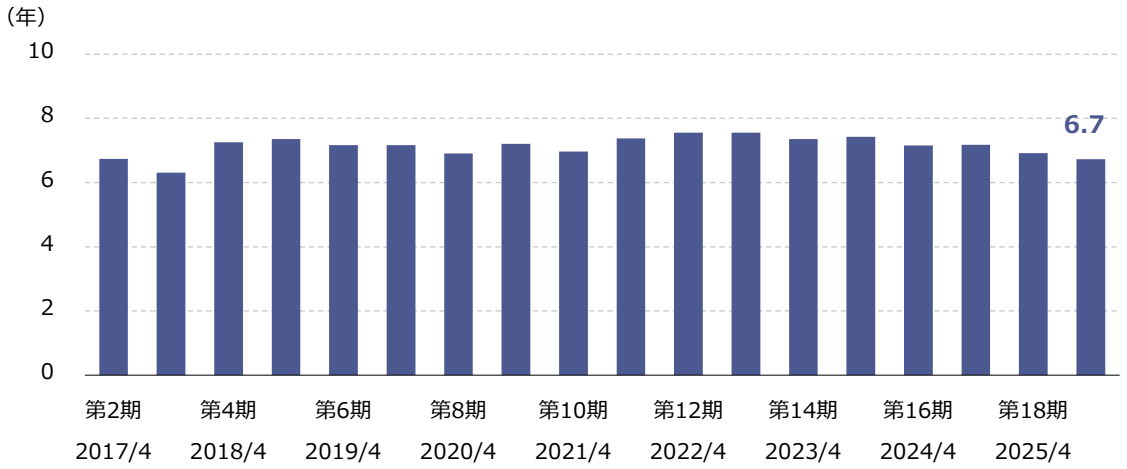
三井住友銀行	24,100 (25.6%)	日本政策投資銀行	1,500 (1.6%)
みずほ銀行	15,800 (16.8%)	十八親和銀行	1,500 (1.6%)
三井住友信託銀行	10,500 (11.2%)	千葉銀行	1,500 (1.6%)
SBI新生銀行	9,100 (9.7%)	関西みらい銀行	1,400 (1.5%)
三菱UFJ銀行	5,000 (5.3%)	あおぞら銀行	1,000 (1.1%)
みずほ信託銀行	4,700 (5.0%)	大垣共立銀行	700 (0.7%)
福岡銀行	4,500 (4.8%)	西日本シティ銀行	500 (0.5%)
りそな銀行	3,500 (3.7%)	七十七銀行	500 (0.5%)
南都銀行	2,000 (2.1%)	投資法人債	6,200 (6.6%)

有利子負債の返済期限分散状況（第19期末時点）

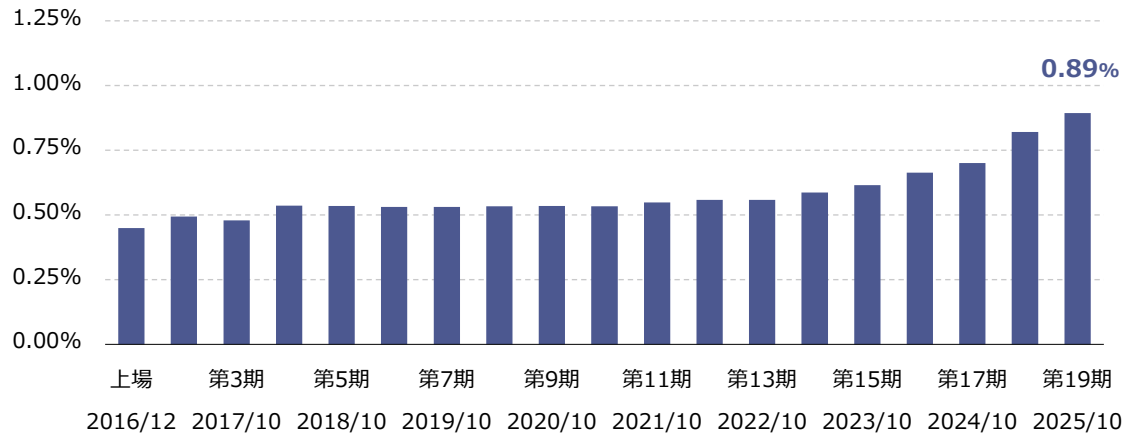


財務戦略（2/2）

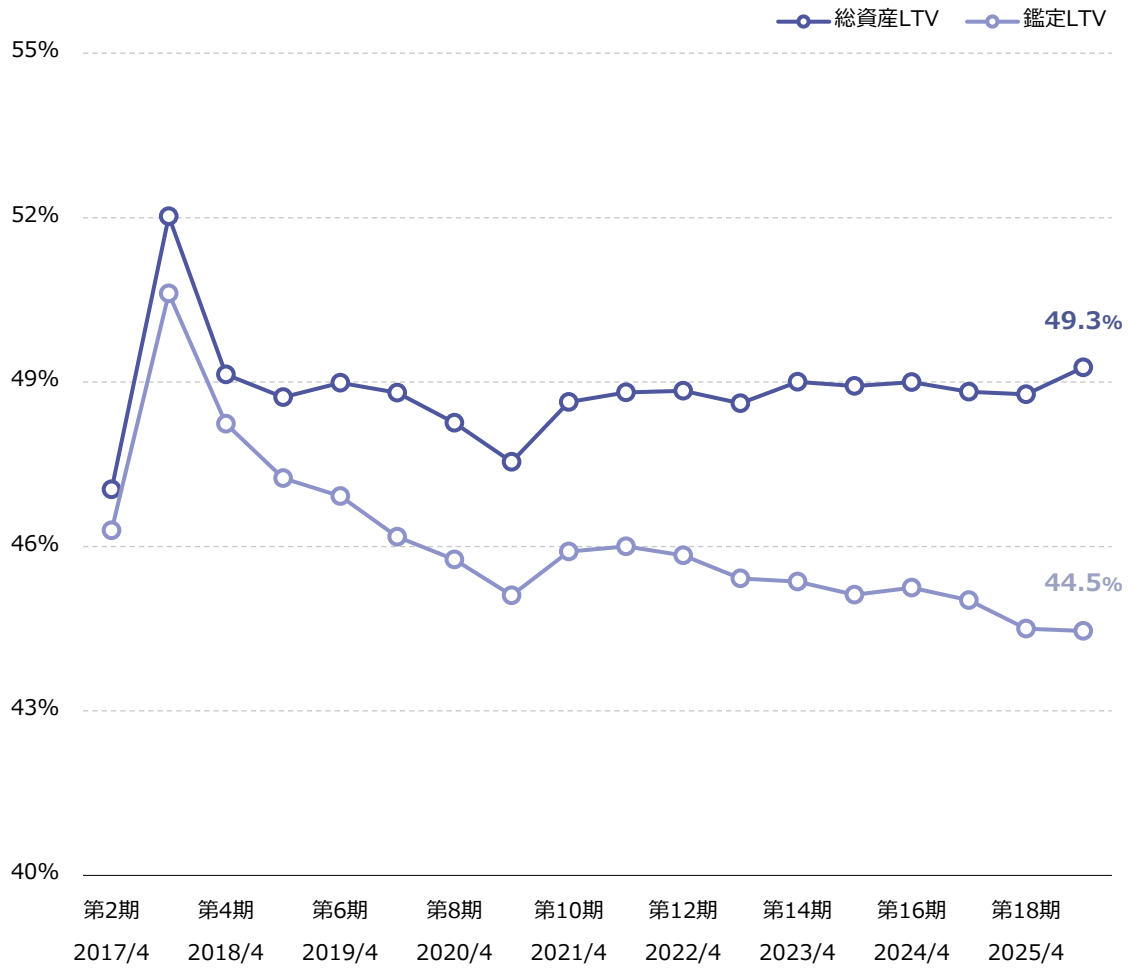
平均調達期間の推移



平均調達金利の推移



総資産LTVと鑑定LTVの推移



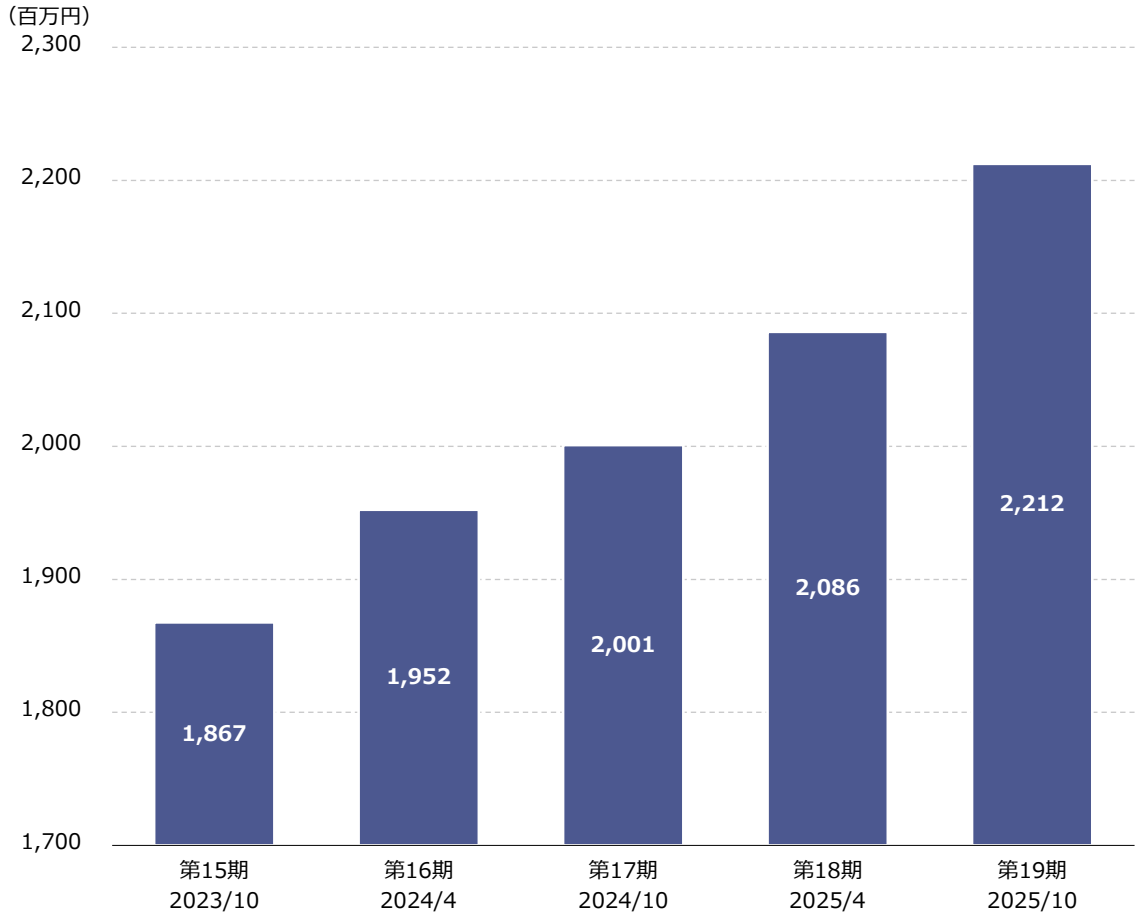
Section 3.
ポートフォリオマネジメント

MIRAI Corporation

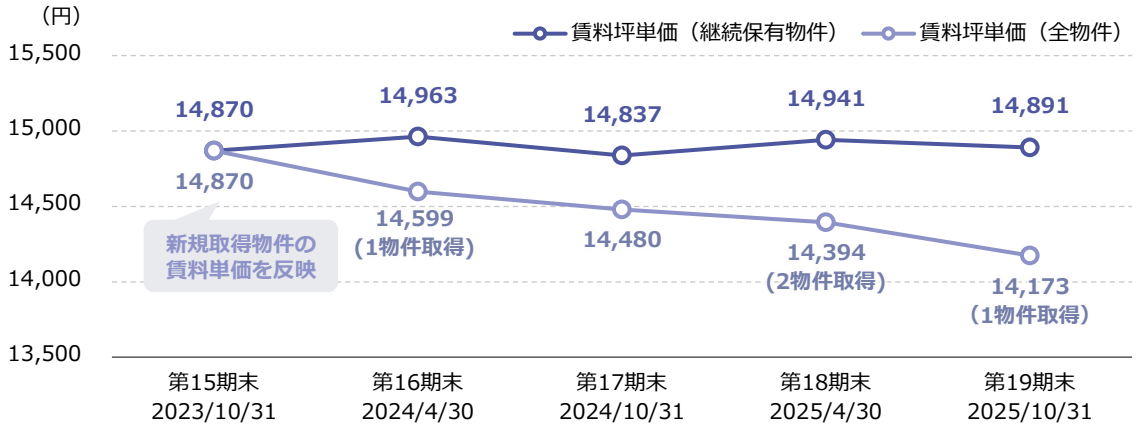
運用状況：オフィス（1/4）

オフィス物件のNOIは拡大基調を継続

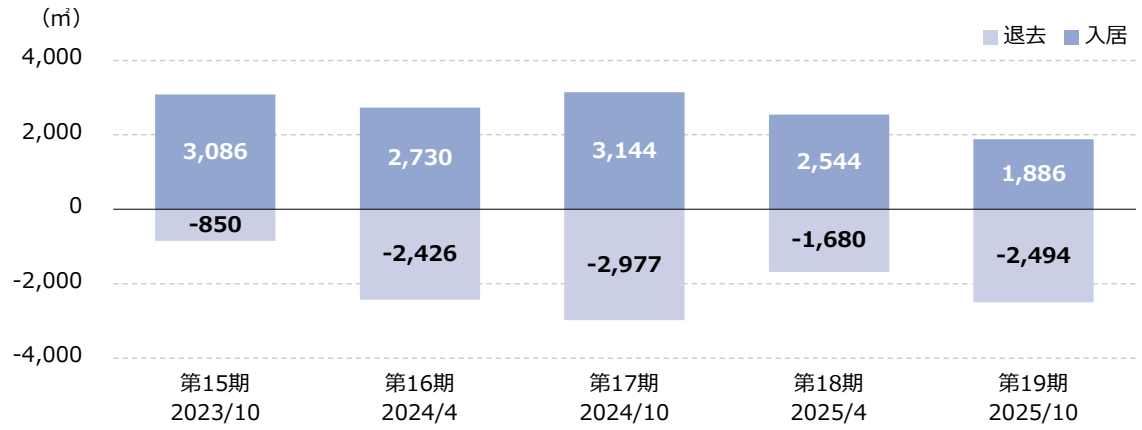
NOIの推移



契約賃料坪単価の推移（共益費を含む）



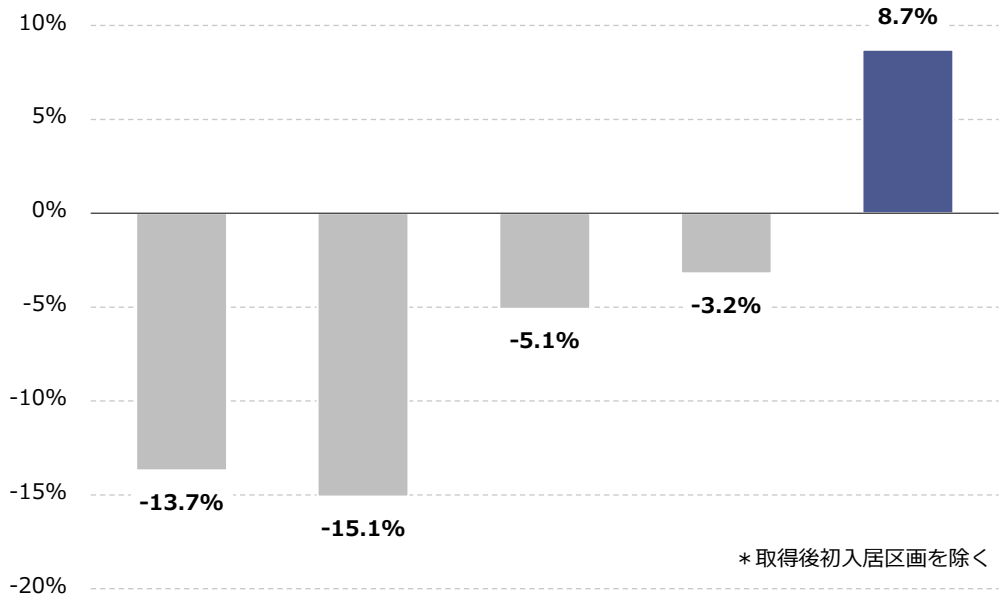
入退去の推移



運用状況：オフィス（2/4）

新規賃料改定はプラスに転じ、継続賃料は強い改善傾向を示す

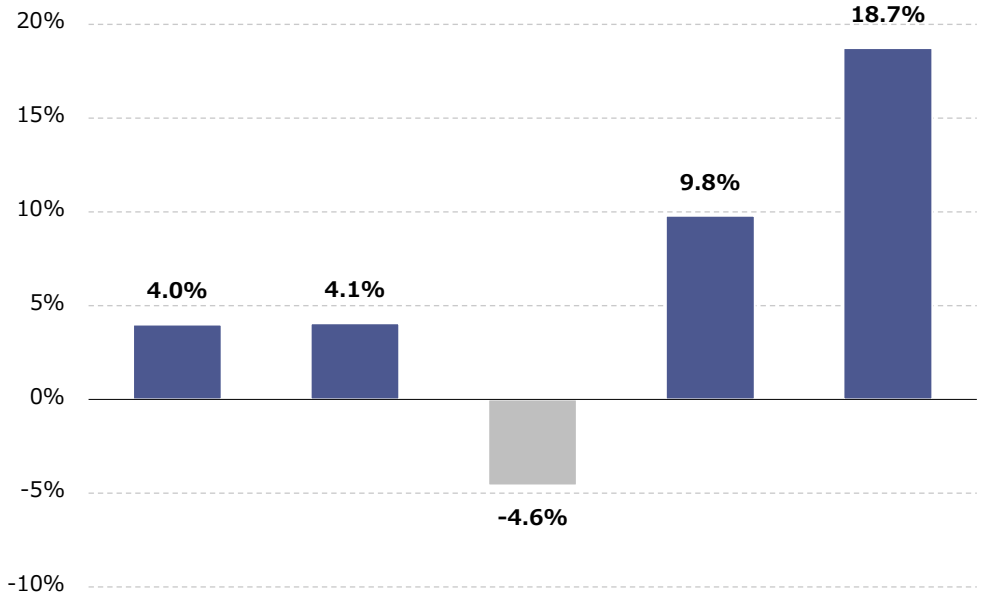
テナント入替による賃料増減率の推移



＊取得後初入居区画を除く

	第15期（2023年10月期）	第16期（2024年4月期）	第17期（2024年10月期）	第18期（2025年4月期）	第19期（2025年10月期）
入替面積（㎡）	1,307	2,309	3,087	2,372	1,378
前平均賃料単価（円/坪）	19,225	17,692	15,725	16,914	19,900
新平均賃料単価（円/坪）	16,597	15,028	14,928	16,380	21,630

賃料更改の推移



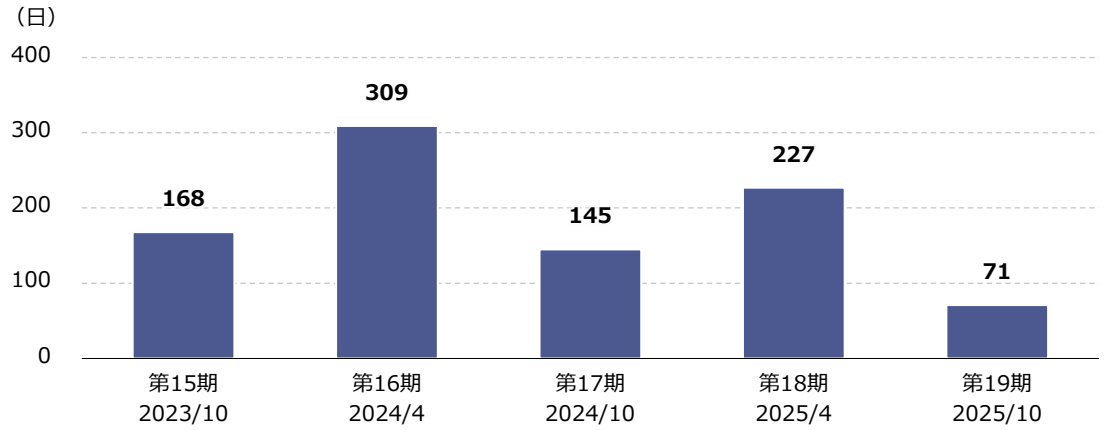
	第15期（2023年10月期）	第16期（2024年4月期）	第17期（2024年10月期）	第18期（2025年4月期）	第19期（2025年10月期）
更改対象面積（㎡）	17,320	16,606	21,513	27,896	24,316
増額面積（㎡）	91	238	722	10,205	2,850
減額面積（㎡）	0	177	1,172	0	0
賃料増減額（注）	+0百万円	+0百万円	△3百万円	+21百万円	+8百万円

注：　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

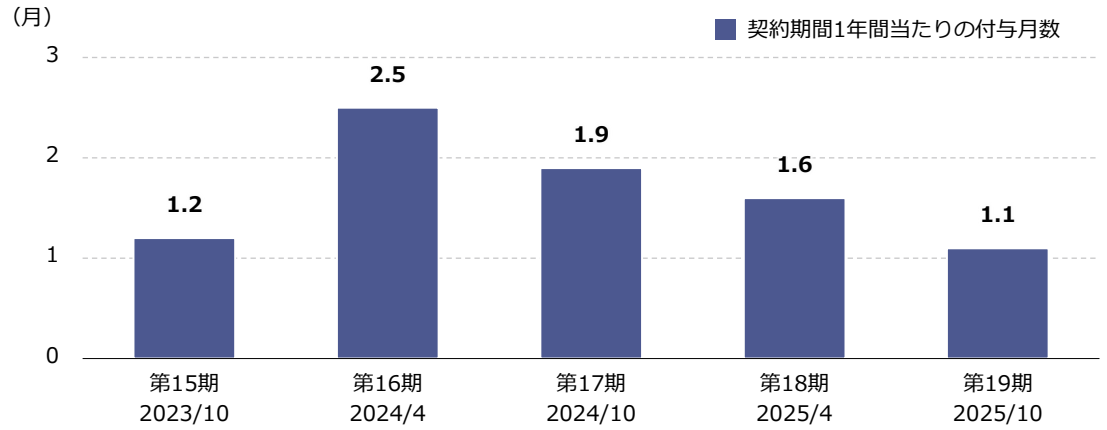
運用状況：オフィス（3/4）

空室期間とフリーレント/レントホリデーの短期化が進展

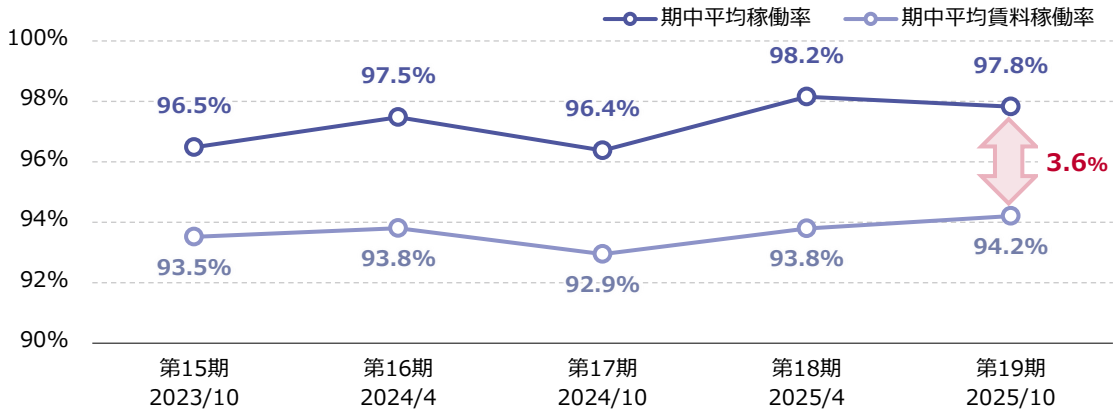
空室期間の推移（取得後初入居区画を除く）（注）



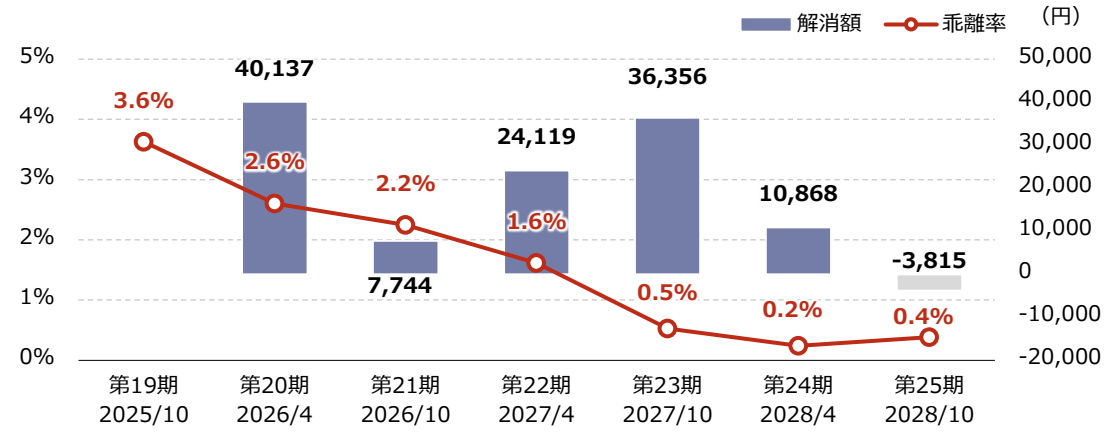
フリーレント/レントホリデー付与期間の推移（注）



期中平均稼働率の推移



フリーレント/レントホリデーの解消と稼働率乖離幅の推移の見込み

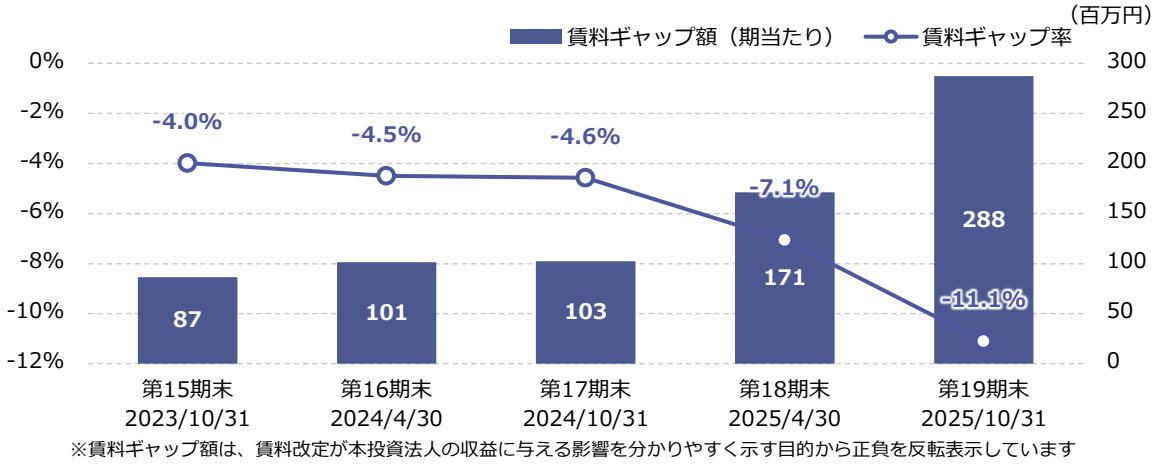


注： 各決算期の新規入居区画

運用状況：オフィス（4/4）

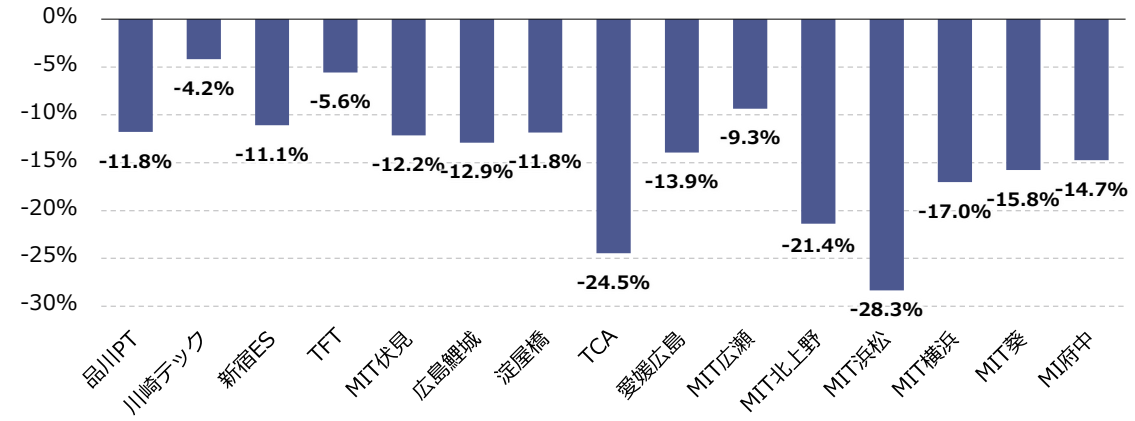
市場賃料改善に伴い賃料ギャップが大幅に拡大

賃料ギャップの推移

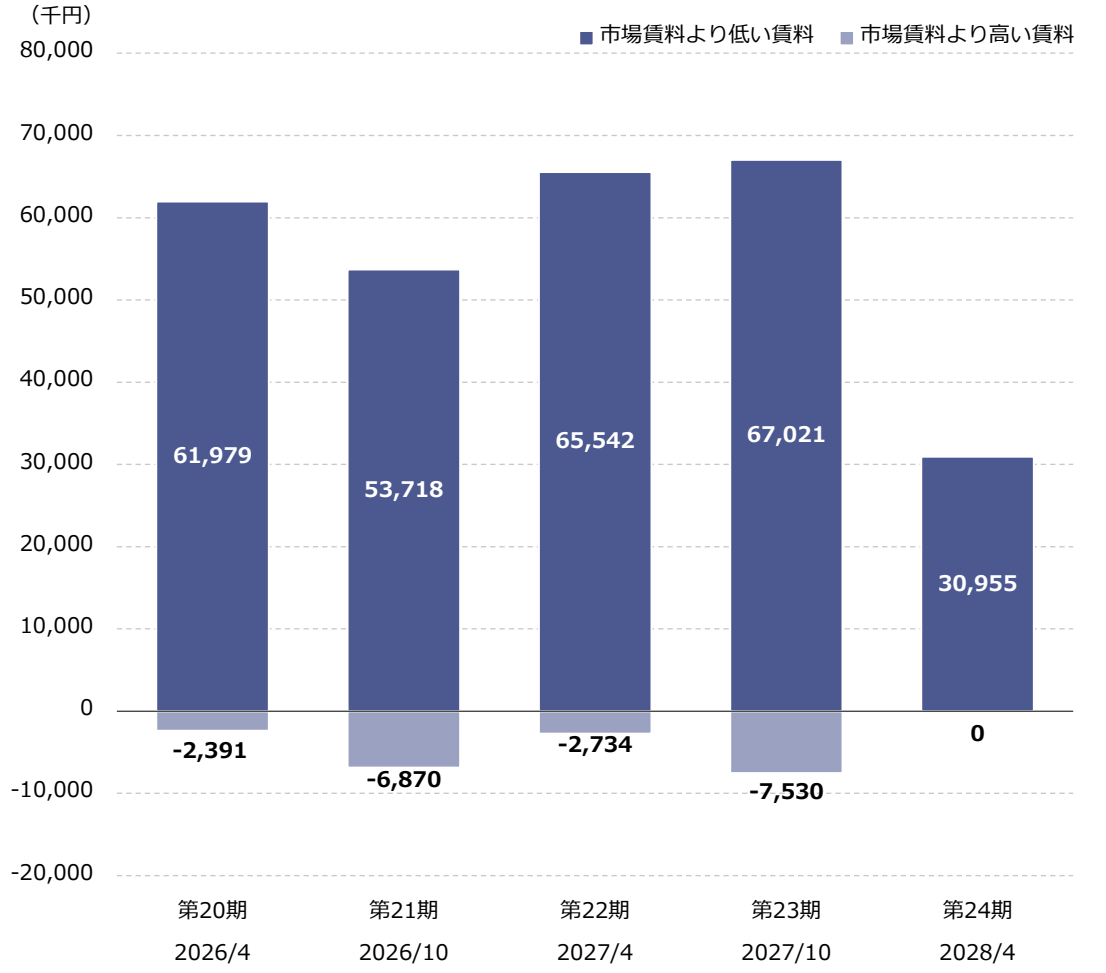


※賃料ギャップ額は、賃料改定が本投資法人の収益に与える影響を分かりやすく示す目的から正負を反転表示しています

物件別賃料ギャップ率（第19期末時点）

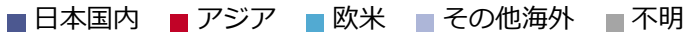


更新期別賃料ギャップ額（期当たり）

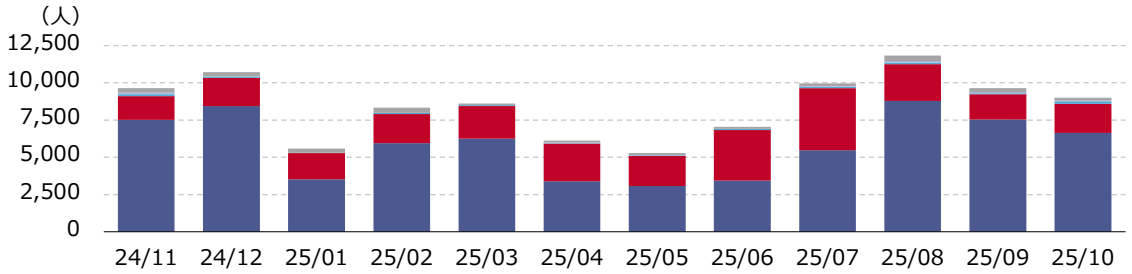


注：「賃料ギャップ = 契約賃料 − 市場賃料」、「賃料ギャップ率 =賃料ギャップ÷ 契約賃料」、「賃料ギャップ額は賃料ギャップがすべて解消された場合の期当たりの収益貢献額」を記載しています
賃料ギャップは各物件の基準階事務所を対象に、第18期以前については鑑定評価の直接還元法において採用された事務所賃料、第19期はシービーアールイー株式会社による査定賃料に基づき計算しています

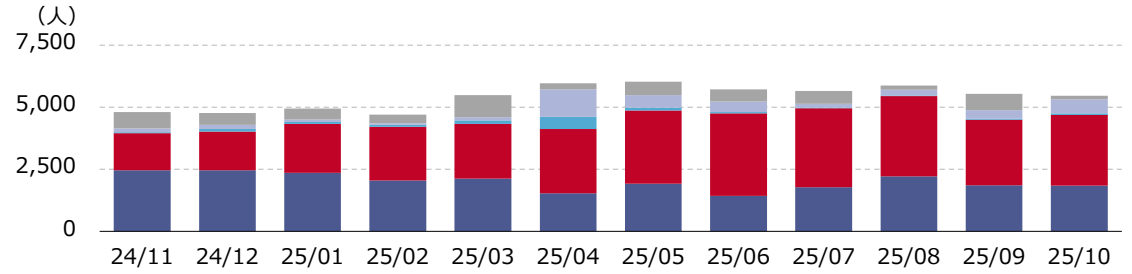
運用状況：ホテル - 変動賃料物件の宿泊客構成（1/2）



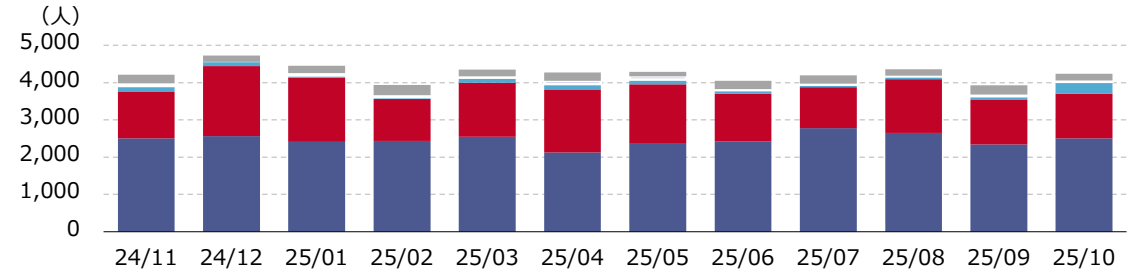
スマイルホテル那覇シティリゾート



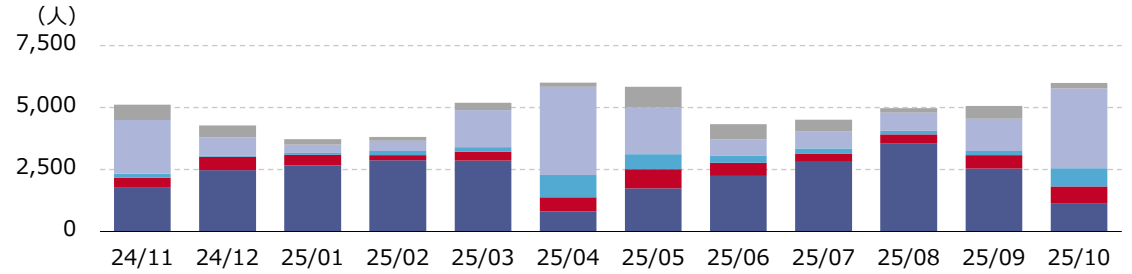
スマイルホテル大阪天王寺



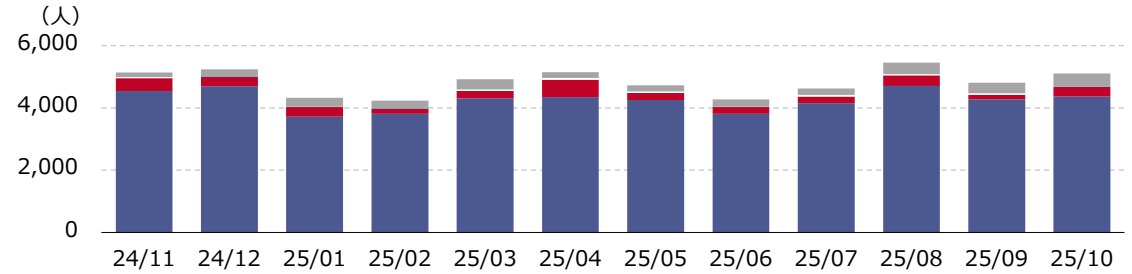
スマイルホテル博多駅前



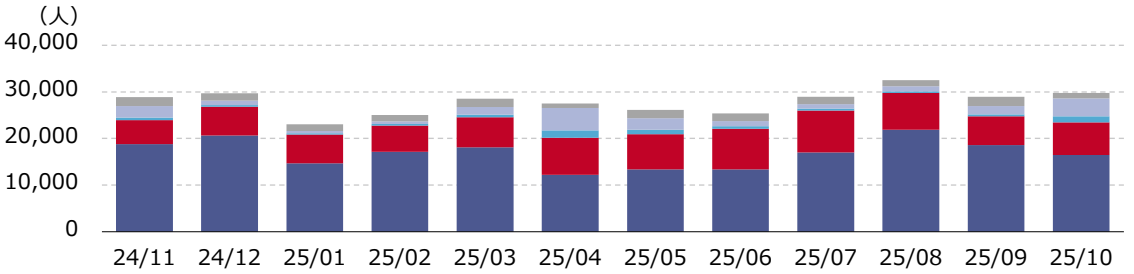
スマイルホテル京都烏丸五条



スマイルホテル名古屋栄



変動賃料5物件合計

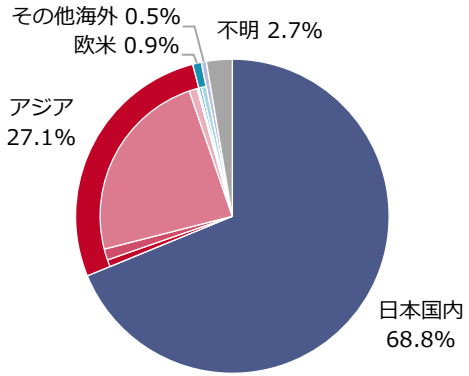


運用状況：ホテル - 変動賃料物件の宿泊客構成（2/2）

アジア　欧米

■日本国内 ■中国 ■香港 ■台湾 ■韓国 ■その他アジア ■ヨーロッパ ■北米 ■その他海外 ■不明

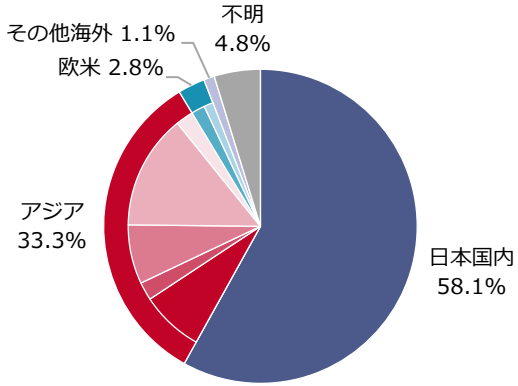
スマイルホテル那覇シティリゾート



アジア内訳	
中国	0.8%
香港	1.4%
台湾	23.7%
韓国	1.0%
その他アジア	0.2%

欧米内訳	
ヨーロッパ	0.3%
北米	0.6%

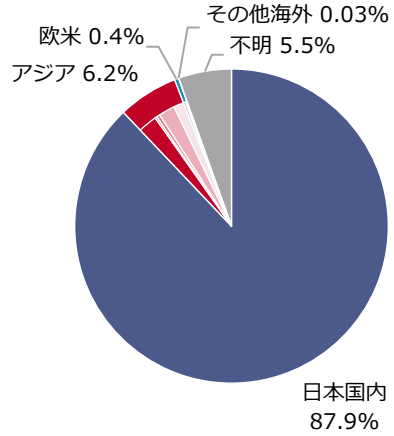
スマイルホテル博多駅前



アジア内訳	
中国	7.7%
香港	2.2%
台湾	7.2%
韓国	14.0%
その他アジア	2.2%

欧米内訳	
ヨーロッパ	1.7%
北米	1.1%

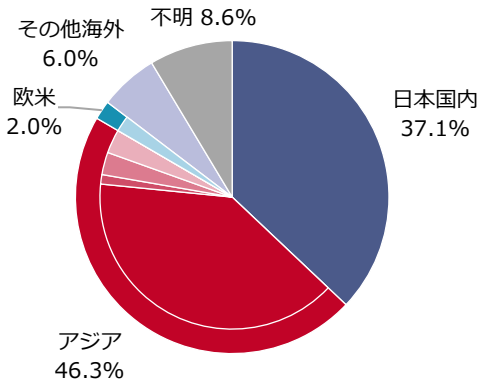
スマイルホテル名古屋栄



アジア内訳	
中国	2.3%
香港	0.2%
台湾	0.4%
韓国	2.0%
その他アジア	1.2%

欧米内訳	
ヨーロッパ	0.2%
北米	0.2%

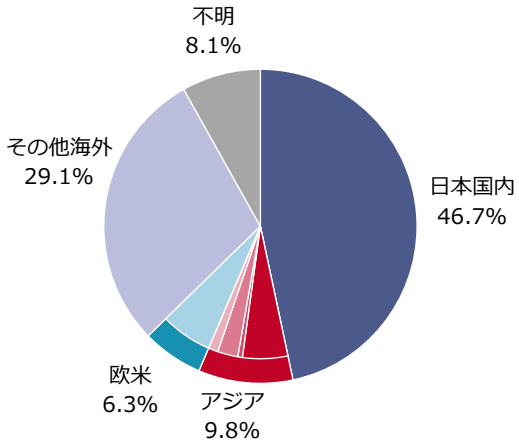
スマイルホテル大阪天王寺



アジア内訳	
中国	39.5%
香港	1.2%
台湾	2.7%
韓国	2.9%
その他アジア	-

欧米内訳	
ヨーロッパ	-
北米	2.0%

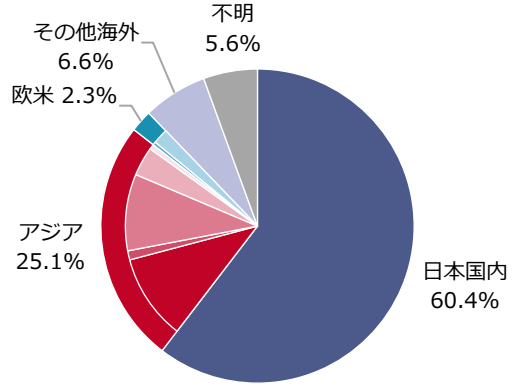
スマイルホテル京都烏丸五条



アジア内訳	
中国	5.5%
香港	0.6%
台湾	2.5%
韓国	1.2%
その他アジア	-

欧米内訳	
ヨーロッパ	-
北米	6.3%

変動賃料5物件合計



アジア内訳	
中国	10.5%
香港	1.1%
台湾	9.4%
韓国	3.6%
その他アジア	0.6%

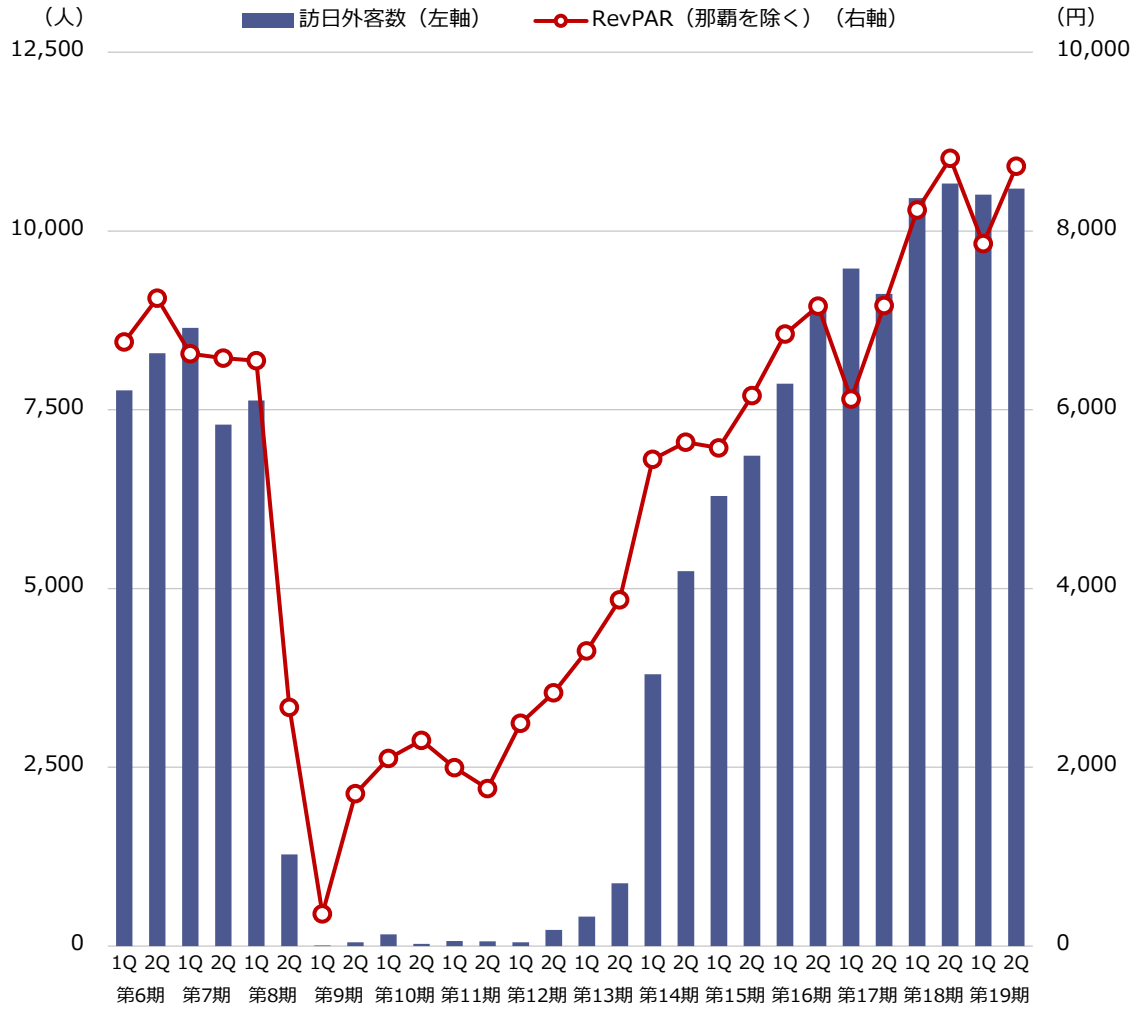
欧米内訳	
ヨーロッパ	0.4%
北米	1.9%

注：　2024年11月から2025年10月（第18期及び第19期）の1年間

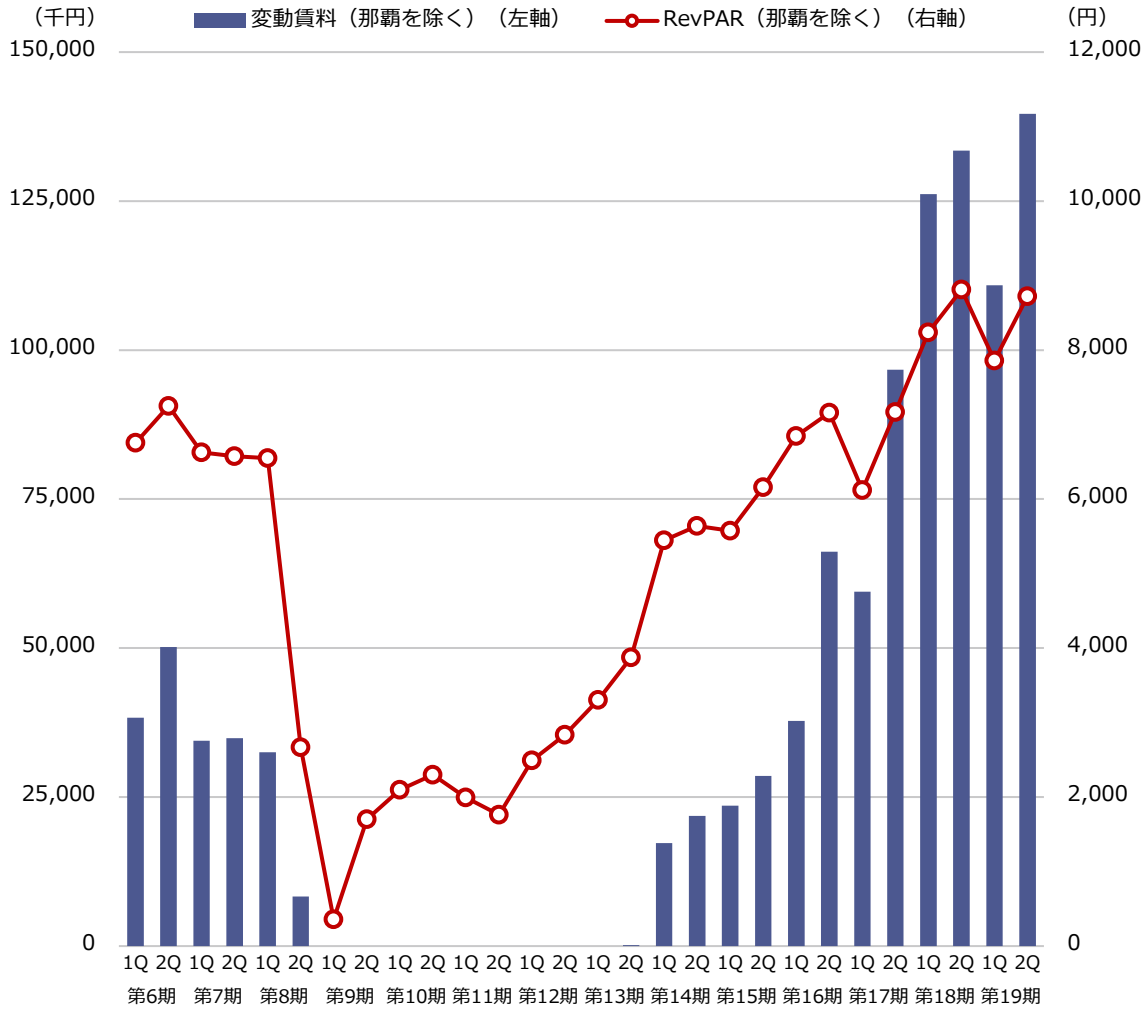
運用状況：ホテル - 訪日外客数/変動賃料とRevPAR

補足　偶数期　1Q：11-1月　2Q：2-4月/奇数期　1Q：5-7月　2Q：8-10月

訪日外客数とRevPAR



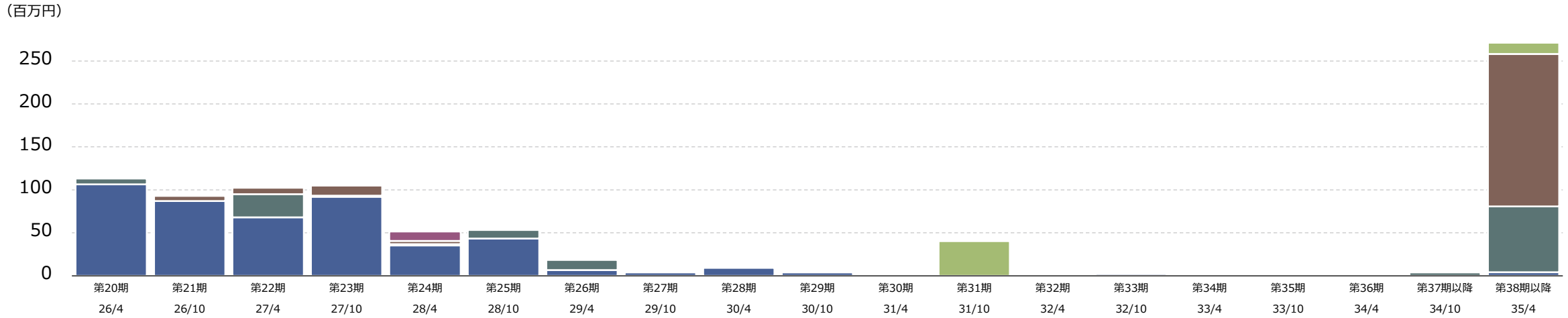
変動賃料とRevPAR



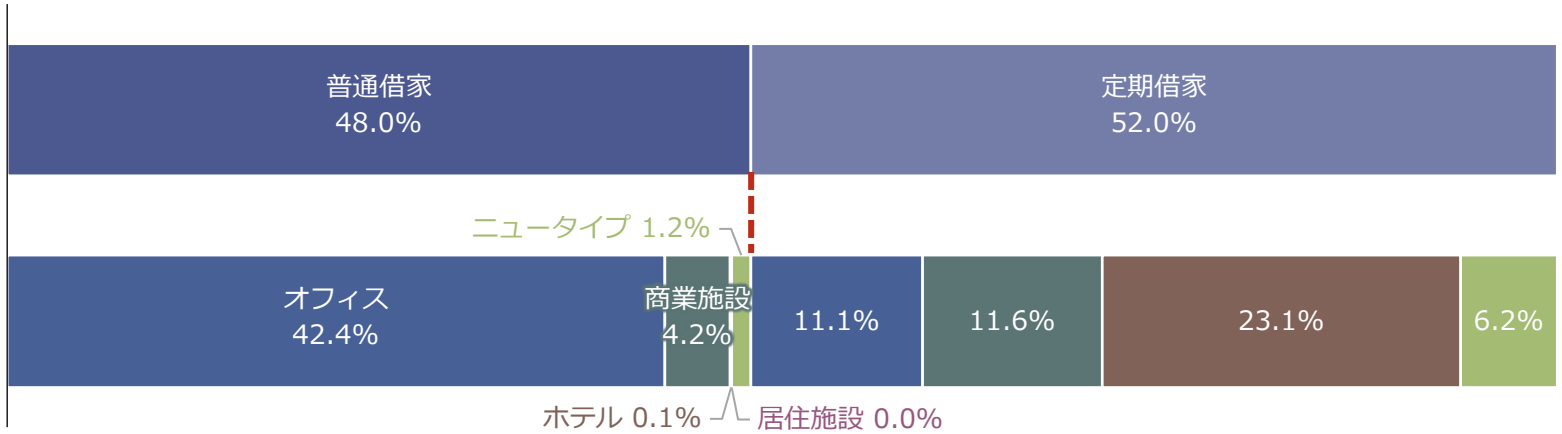
出所：日本政府観光環境局「訪日外客統計」より資産運用会社が作成

テナント分散の状況（第19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19期（2025年10月期）末

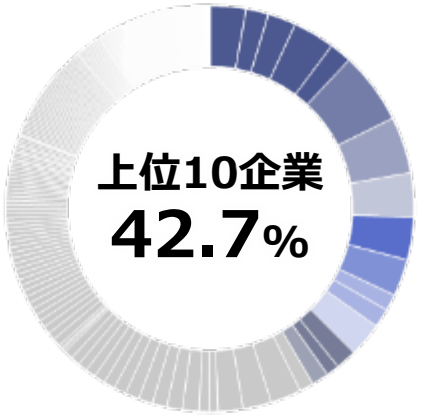
平均残存賃貸借期間	5.9年
残存期間5年未満の定期借家／借地比率	64.0%

テナント分散の状況（第19期末）

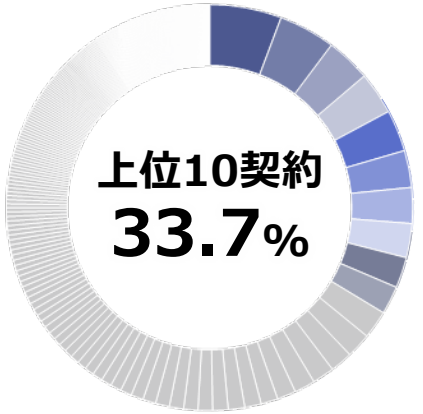
上位10テナント（賃料ベース）

	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㎡	11.9%
2.	イオンリテール	イオン葛西店	28,338㎡	非開示
3.	三井物産サプライチェーン・ソリューションズ	六甲アイランドDC	15,563㎡	非開示
4.	国際航業	MI府中テクニカルセンター	8,540㎡	非開示
5.	NTTドコモソリューションズ	品川シーサイドパークタワー	6,099㎡	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	6,513㎡	非開示
7.	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
8.	西友	ツルミフーガ1	9,578㎡	非開示
9.	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
10.	The Court	EN HOTEL2物件（秋田/伊勢）	11,538㎡	非開示

テナント企業の分散（賃料ベース）



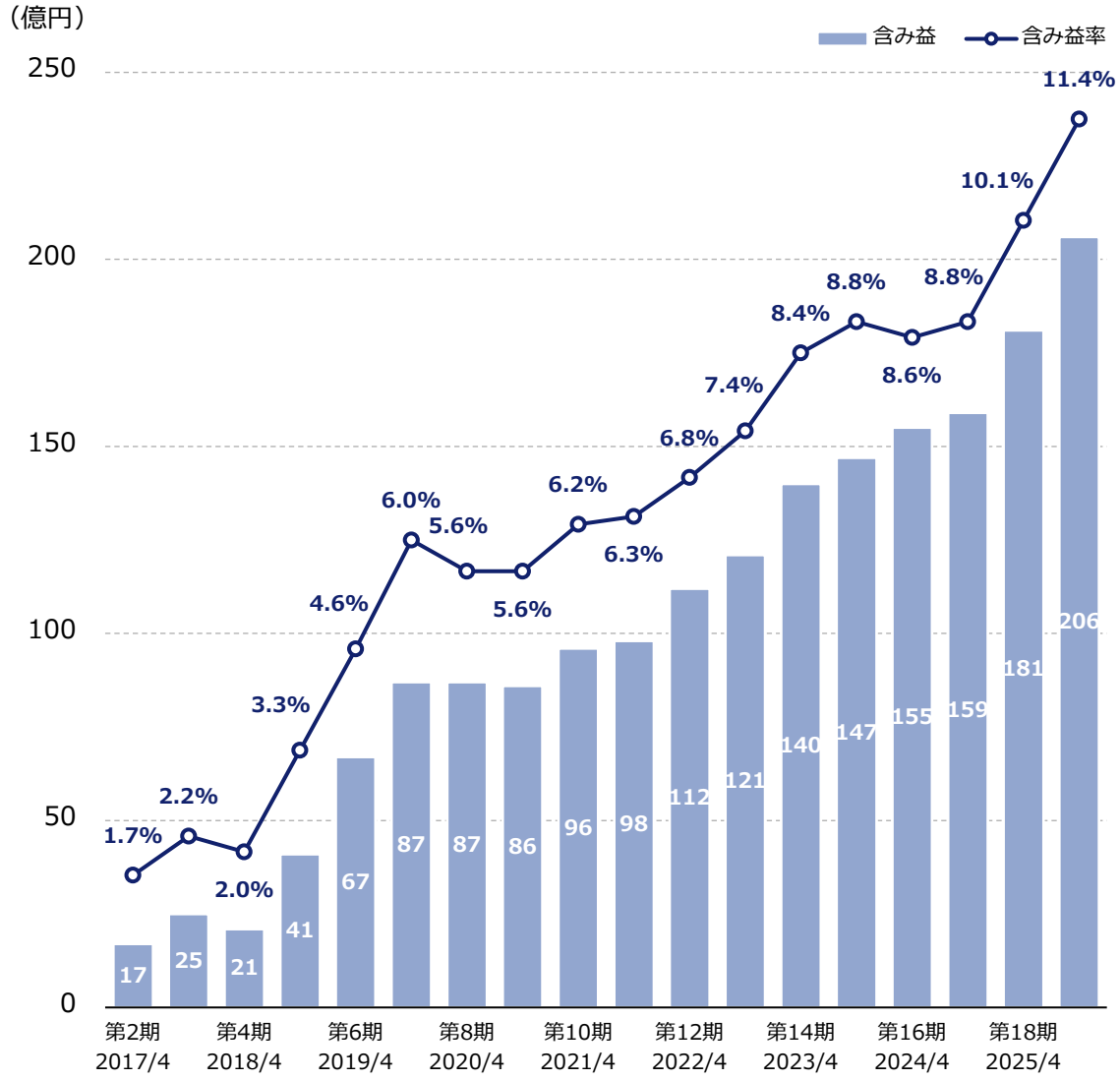
賃貸借契約の分散（賃料ベース）



注：　2025年10月の賃料収入に基づき算出しています。テナント名については正式名称の一部を省略して記載しています

鑑定評価額の状況（第19期末）

含み益の推移

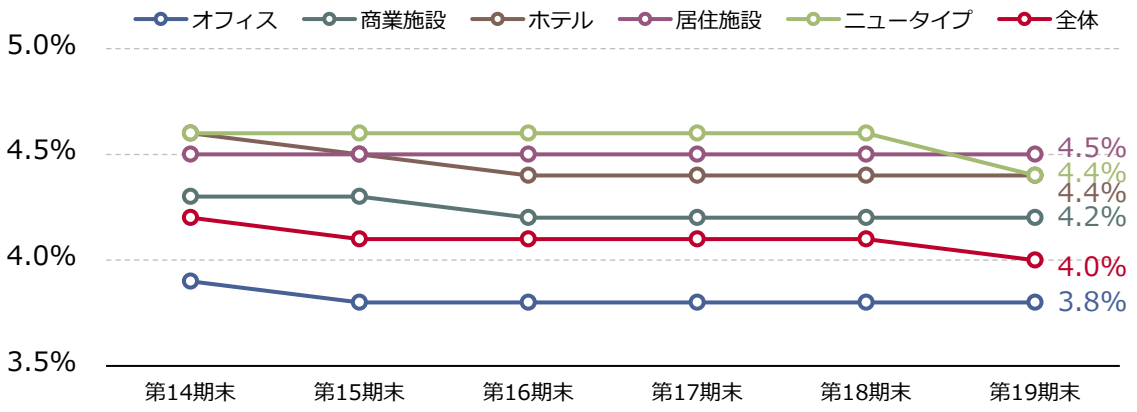


アセットタイプ別鑑定評価額の変化

（億円）

	第18期末	第19期			
		譲渡物件	取得物件	既存物件	第19期末
オフィス	1,076	- (-)	76 (7.1%)	6 (0.6%)	1,159 (7.7%)
商業施設	329	- (-)	- (-)	1 (0.3%)	330 (0.3%)
ホテル	369	- (-)	- (-)	7 (2.0%)	377 (2.0%)
居住施設	24	- (-)	- (-)	- (-)	24 (-)
ニュータイプ	176	△43 (△24.7%)	- (-)	0 (0.2%)	133 (△24.5%)
合計	**1,977**	**△43** (△2.2%)	**76** (3.9%)	**15** (0.8%)	**2,025** (2.4%)

キャップレート（直接還元法）の推移



Section 4.
ESGの取組み

ESGの取組み（1/3）

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

本資産運用会社は2020年9月に本原則に署名し、原則に沿った事業活動を通じて責任ある投資運用を実施している

気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）

本資産運用会社は、2023年2月にTCFDの気候変動に関する財務情報開示を積極的に進めていくという趣旨に賛同を表明し、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

TCFDは2023年に解散したが、その枠組みは気候変動が企業に与える財務的影響を開示するための基準として引き続き活用されている

責任投資原則（PRI）

投資の意思決定プロセスにESG要素を組込むことで持続可能な国際金融システムの構築を目的とするイニシアティブ

本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として2024年4月に本原則に署名

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
  3スター及び**グリーンスター**の評価を取得
- GRESB開示評価は最上位の**Aレベル**を取得

外部認証取得一覧

- 環境認証の取得率向上に向けた取組みを継続的に推進

認証	物件数	延床面積（持分）	比率
DBJ Green Building 認証	**10**	**162,176㎡**	**53.7%**
★★★★★	1	8,351㎡	2.8%
★★★★	1	13,295㎡	4.4%
★★★	4	60,248㎡	19.9%
★★	3	33,245㎡	11.0%
★	1	47,036㎡	15.6%
CASBEE不動産評価認証	**6**	**61,894㎡**	**20.5%**
Sランク	2	12,746㎡	4.2%
Aランク	4	49,147㎡	16.3%
BELS	**1**	**14,481㎡**	**4.2%**
★	1	14,481㎡	4.2%
合計（重複を除く）	**16**	**224,071.04㎡**	**74.2%**

ESGの取組み（2/3）

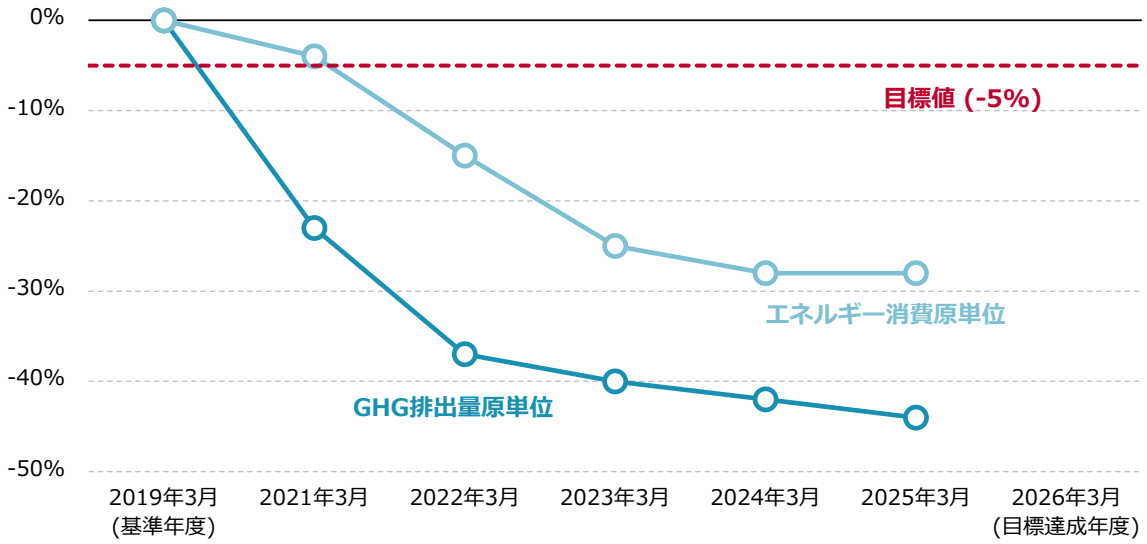
環境パフォーマンス目標（注1）

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

1 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**

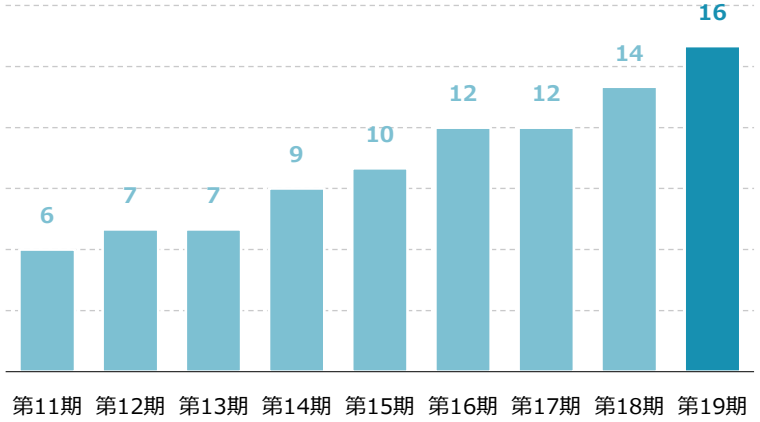
2 ポートフォリオのエネルギー消費原単位を**5年間で5%削減**

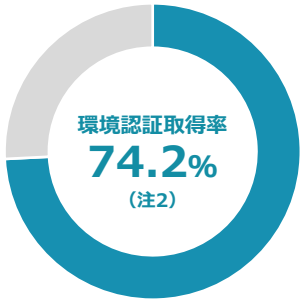
削減率の推移



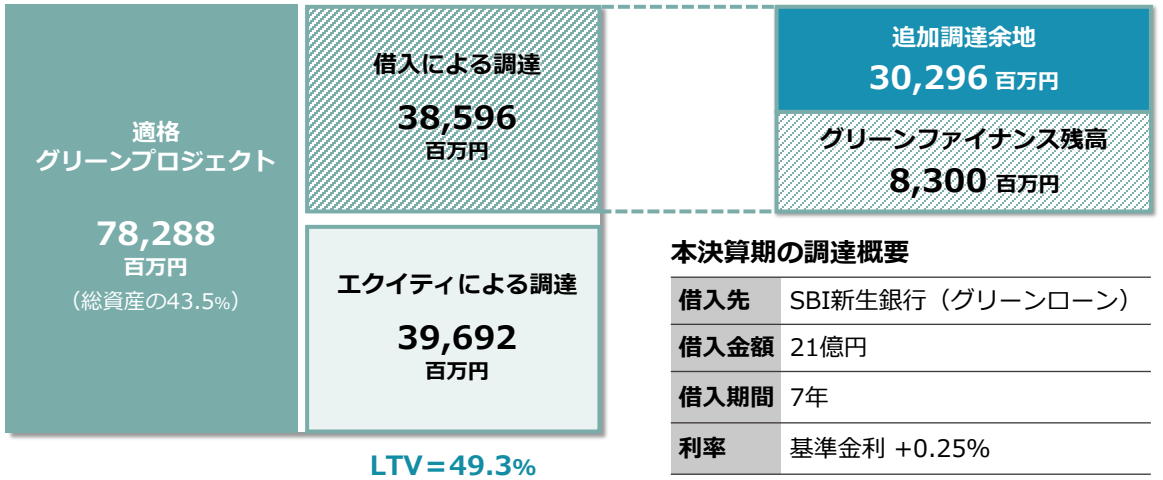
環境認証取得率（第19期末時点）

環境認証取得物件数の推移





グリーンファイナンス実績（第19期）



本決算期の調達概要

借入先	SBI新生銀行（グリーンローン）
借入金額	21億円
借入期間	7年
利率	基準金利 +0.25%

注1： 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
注2： 底地物件を除く延床面積ベース

ESGの取組み（3/3）

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
- 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



地域清掃ボランティア

職場環境の改善・人材育成に向けた取組み

- 資産運用会社の従業員が働き易い職場環境を構築
- 研修・資格取得支援等を通じて、各人が能力を十分に発揮できる体制整備を推進



コミュニケーションスペース

地域行政への協力・支援

- 地域行政の要請に応じ、地域社会の一員として行政活動に係る支援を実施



消防イベントへの協力



新型コロナ軽症患者宿泊施設として物件提供

ワークライフバランス

- 従業員のワークライフバランスに配慮した勤務制度・支援施策の拡充
- 育児休業制度やボランティア休暇等の休業・休暇制度、時差出勤制度、勤務間インターバル制度、定年後再雇用制度等が導入されている他、テレワーク体制も整備しており、個人のライフスタイルに合わせた勤務体制を構築

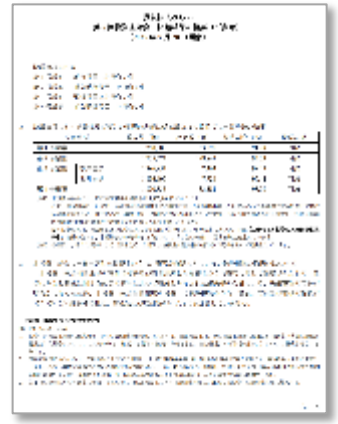
ガバナンス

投資主総会決議結果の開示

- 2025年7月28日に投資主総会を開催し、以下の議案について審議・決議

第1号議案： 執行役員1名選任の件
第2号議案： 補欠執行役員1名選任の件
第3号議案： 監督役員2名選任の件
第4号議案： 補欠監督役員1名選任の件

- 決議結果はウェブサイトに開示



https://3476.jp/file/meeting_file-a7ce0959999b9408c787f59eb235075f1a16a107.pdf

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

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
- 商業施設及びホテルにおいては長期固定契約と変動賃料を組み合わせることで、収益の下振れリスクを抑えつつ成長性を確保
- 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: AA-（安定的）/ R&I: A+（安定的）の信用格付を取得

平均調達金利	0.89%

残存借入期間	3.2年

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

みらい中期経営計画2028「賢守成長」

- 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
- 2025年6月：みらい中期経営計画2028「賢守成長」を策定
  ①1口当たり分配金　：1,350円
  ②資産規模　：2,500億円
  ③格付　：AA-（JCR）/ A+（R&I）

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 キャピタルマネジメント
- 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



居住施設



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

売却済み

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

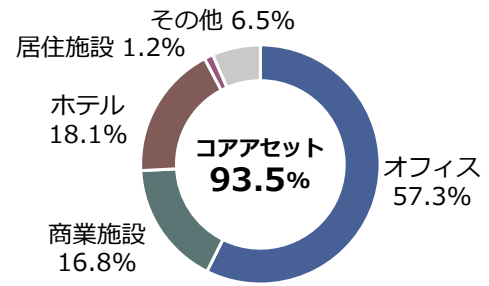


六甲アイランドDC
（準共有持分92.45%）
取得価格
7,996 百万円

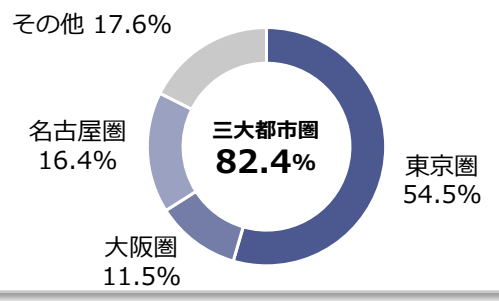
投資比率

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）

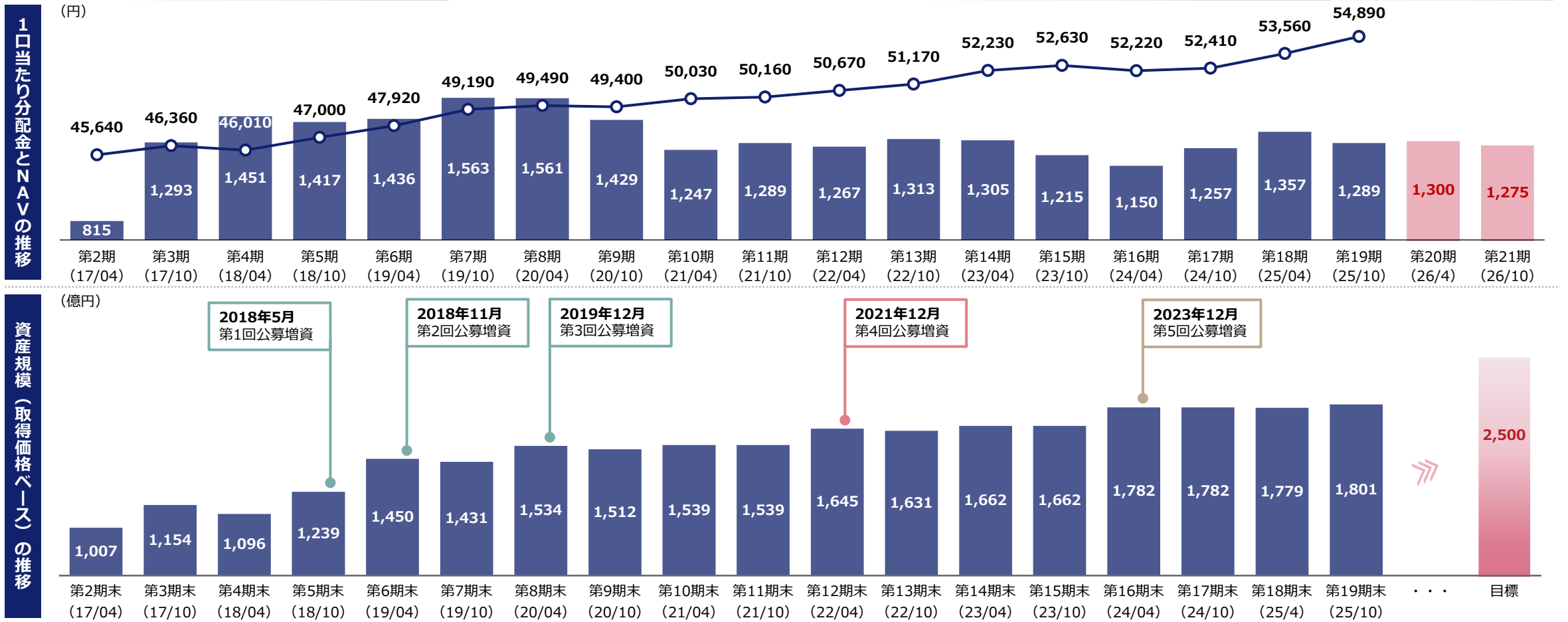


注1： 「三大都市圏」とは東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県及び滋賀県）、名古屋圏（愛知県、三重県及び岐阜県）を指します。以下同じです
注2： 2025年10月末時点のポートフォリオについて、取得価格に基づいて算出しています
注3： ニュータイプアセットを取得する際には、本資産運用会社の運営体制を整備した上で（アセットタイプによっては法令等が整備された後に）行います

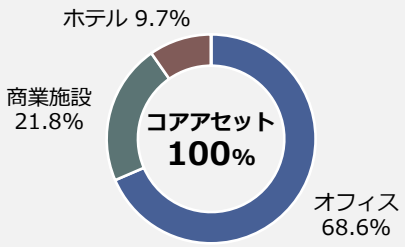
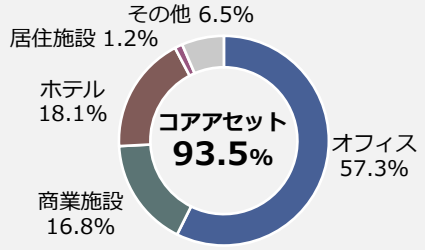
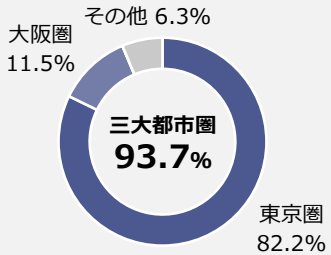
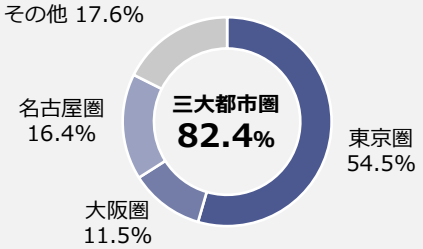
これまでの歩み

新規上場	成長期（第一期）	コロナ禍/物件入替期	資本効率改善期
コアアセットのみで運用開始	グロースアセットの組入れを開始 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	物件入替を通じてポートフォリオのディフェンシブ性を強化	インフレ・金利上昇といった環境の下において継続成長のための強固なポートフォリオ構築と資本効率改善を追求

中期経営計画「Repower 2020」　中期経営計画2025「賢守×共攻」　中期経営計画2028「賢守×成長」



ポートフォリオの拡大・分散とNAVの向上

	第2期末（2017年4月）	第19期末（2025年10月）	取組実績/目的
資産規模（物件数/AUM）	15物件 1,007億円	44物件 1,801億円	■ 40物件/総額1,248億円の物件を取得し、13物件（うち一部譲渡2物件）/総額454億円の物件を譲渡 ■ 三井物産グループとイデラ キャピタルの両スポンサーによるパイプラインサポート ■ 資本市場環境と投資家ニーズを捉えた適切なタイミングでの資金調達及び物件入替を実施
投資比率（取得価格ベース）			■ ポートフォリオの用途分散を推進し、グロースタイプアセットも組み入れることで、安定したポートフォリオを構築 ■ ホテルや商業施設を中心に変動賃料型契約の比率を高めることで、インフレや景気拡大局面における収益機会を的確に捉え、収益成長性の高いポートフォリオを構築
地域別比率（取得価格ベース）			■ 三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）を中心にポートフォリオを構築するとともに、新規物件供給が限定的な地方中核都市への投資も進めることで、三大都市圏の経済成長の恩恵を享受しつつ、地域ごとの景気変動や需給変化の影響を緩和し、安定的な稼働とキャッシュフローを確保 ■ 地域分散によって地震や台風等の自然災害リスクを低減
テナント数	103社	345社	■ 特定テナントへの依存度を減らし、テナント退去による分配金変動リスクを低減
LTV水準	47.0%	49.3%	■ 格付向上を意識した財務運営を推進し、安定したポートフォリオ運営を支える財務体質を構築
1口当たりNAV	45,640円	54,890円	■ 物件入替により総額25.4億円（1口当たり1,322円）の実現益を分配しつつ、NAVの持続的成長を実現

代表物件：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	**4.5** %

- 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%（30）
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分に所在し、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）	88.7%（42）
建築時期	2012年3月



注：　2025年10月末時点。以下同じです

代表物件：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	**5.4** %

- 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

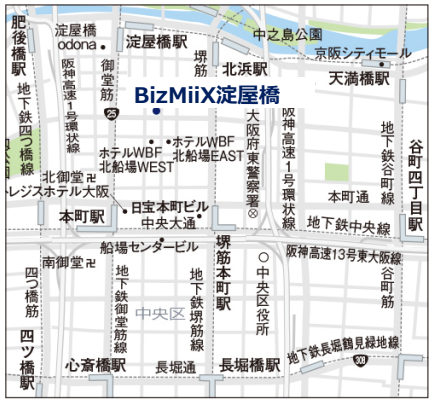


取得価格	**2,041** 百万円（注）
NOI利回り	**3.6** %

- 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、心斎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　BizMiiX Yodoyabashi

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）	70.7%（39）
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

代表物件：商業施設/ホテル

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



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	**4.2** %

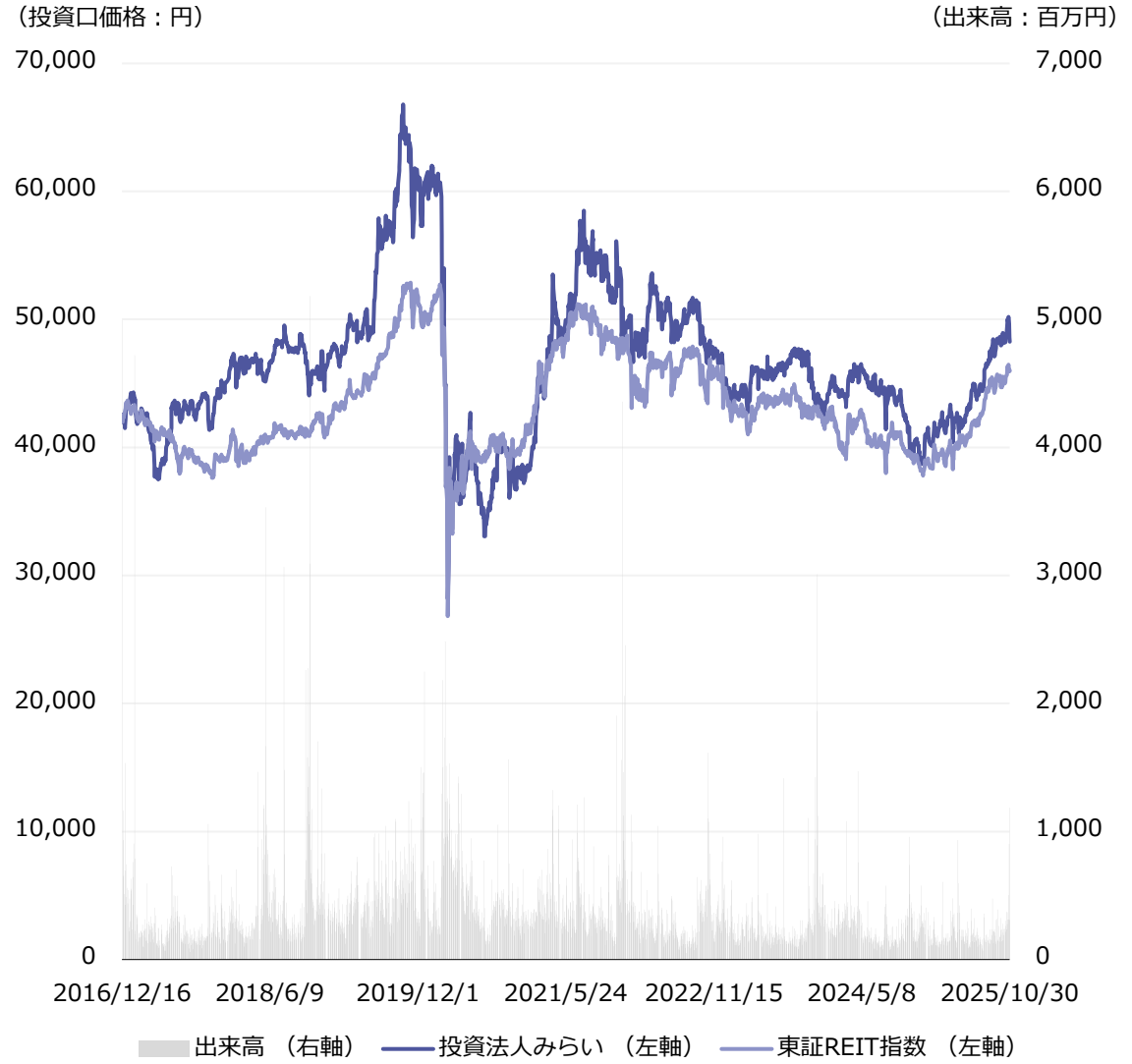
- JR「上野」駅より徒歩5分、同「御徒町」駅より徒歩5分、東京メトロ銀座線・日比谷線「上野」駅より徒歩2分と好立地
- 2018年4月に竣工され、部屋数はシングルルームを中心に141室を確保。シングル95室、ダブル29室、ツイン等16室、ユニバーサルルーム1室とビジネス需要と観光需要の双方に対応できる仕様となっている。また朝食コーナーやコインランドリーの設置と利便性の高い仕様も取り込まれている
- テナント兼オペレーターは国内でホテルを運営する株式会社ミナシア

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



投資口価格の推移

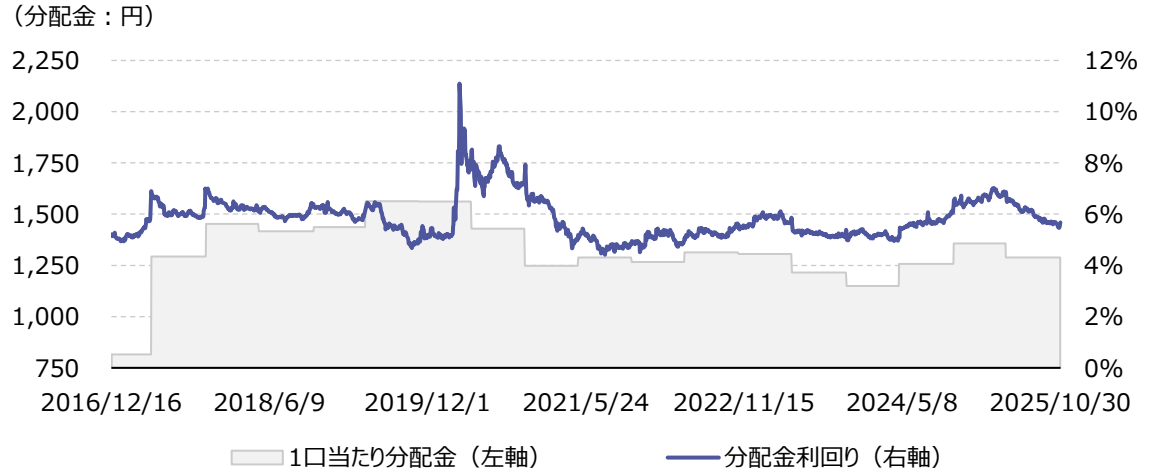
投資口価格の推移



投資口価格指数と配当込み投資口価格指数の推移



1口当たり分配金と分配金利回りの推移（注）



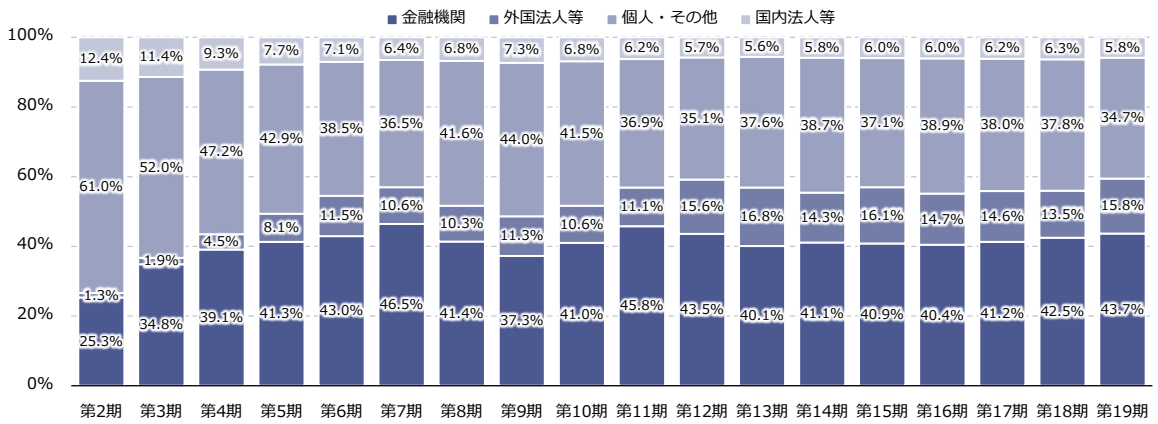
注： 本投資法人は2019年4月30日付で投資口を4分割しています。分割前の投資口価格及び分配金利回りについてはそれぞれ4分の1及び4倍にして表示しています。東証REIT指数は本投資法人の投資口価格と比較表示するため、本投資法人上場日の投資口価格と水準を合わせ、その後の変化を追ったものです
なお、分配金利回りの算定にあたっては、第19期の分配金額を年率換算（2倍）した上で、第19期末時点の投資口価格で除して算出しています。

投資主構成（第19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	662,179	34.7%	△3.0%	39,114	97.7%	△0.1%
金融機関	832,629	43.7%	1.2%	77	0.2%	0.0%
外国人	301,177	15.8%	2.3%	432	1.1%	0.0%
その他国内法人	111,455	5.8%	△0.4%	427	1.1%	△0.0%
合計	**1,907,440**	**100.0%**	**-**	**40,050**	**100.0%**	**-**

主体別投資口保有割合の推移



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）	328,336	17.2%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	246,634	12.9%
野村信託銀行株式会社（投信口）	104,410	5.5%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	32,315	1.7%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	28,829	1.5%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	26,045	1.4%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	23,193	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	1.0%
株式会社イデラキャピタルマネジメント	20,000	1.0%
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	16,523	0.9%
合計	**846,285**	**44.4%**

注： 計算結果及び比較値のそれぞれについて小数点第2位を四捨五入しています

主要データ（第19期末時点）

Asset

物件数	44物件
資産規模（取得価格ベース）	1,801億円
鑑定評価額	2,025億円
含み益（含み益率）	206億円（+11.4%）
収益性（注1）（帳簿価額ベース）	NOI利回り： 4.7% 償却後利回り： 3.9%
平均築年数（取得価格加重平均）	27.5年（注2）
総賃貸可能面積	36.2万㎡
稼働率	99.0%
アセットタイプ（取得価格ベース）	オフィス 57.3%　居住施設 1.2% 商業施設 16.8%　その他 6.5% ホテル 18.1%

Debt

有利子負債残高	940億円
総資産LTV	49.3%
鑑定LTV（注3）	44.5%
平均調達金利	0.89%
平均残存期間	3.2年
発行体格付	JCR： AA-（安定的） R&I： A+（安定的）

Equity

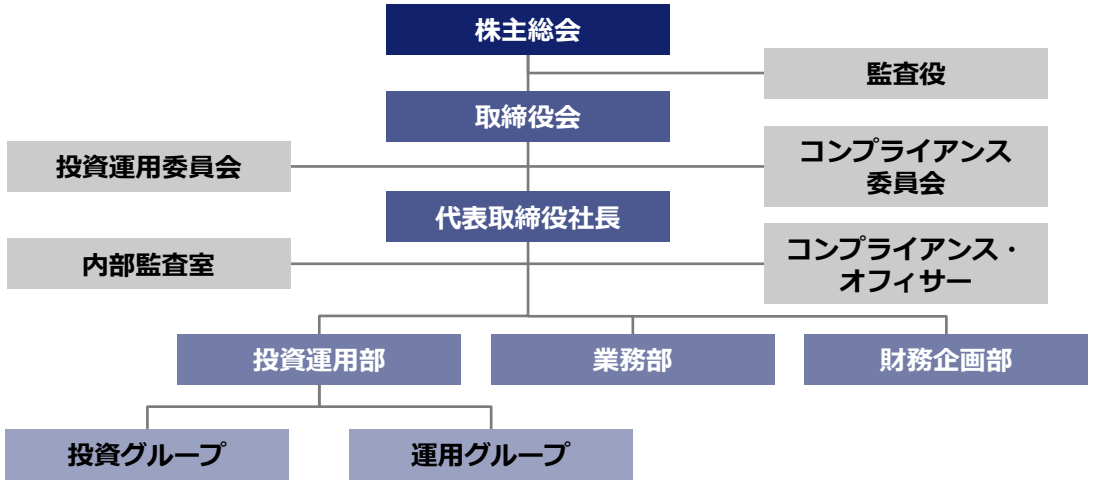
時価総額（注4）	920億円
投資口価格（注4）	48,250円
1口当たりNAV	54,890円
1口当たり分配金	1,289円（第19期実績）
分配金利回り	5.3%

注1： 第19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19期末日の投資口価格終値ベース

投資法人・資産運用会社の概要（2025年12月16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 代表取締役副社長CIO　岩崎 浩之　取締役（非常勤）　竹内 誠治 取締役CFO兼業務部長　上田 晋寛　監査役（非常勤）　能登谷 淳 取締役投資運用部長　大髙 清
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（3）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

Appendix 2.
ポートフォリオ一覧

ポートフォリオ一覧（2025年10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	NOI利回り（注）（第19期実績）	償却後NOI利回り（注）（第19期実績）	稼働率
オフィス	大規模	コア	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	11.3%	4.5%	3.6%	100.0%
			川崎テックセンター	神奈川県川崎市	2016年12月	23,182	12.9%	4.8%	3.5%	96.3%
			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%	4.3%	3.4%	88.7%
			東京フロントテラス	東京都品川区	2017年10月	10,592	5.9%	2.8%	2.1%	93.1%
	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	4.9%	5.4%	4.7%	100.0%
			広島鯉城通りビル	広島県広島市	2020年3月	2,250	1.2%	5.5%	4.6%	100.0%
			BizMiiX淀屋橋	大阪府大阪市	2018年11月	2,041	1.1%	3.6%	2.3%	70.7%
			TCAビル	大阪府大阪市	2021年1月	2,120	1.2%	4.6%	3.8%	100.0%
			愛媛ビル・広島	広島県広島市	2022年1月	2,780	1.5%	3.9%	2.8%	93.2%
			MIテラス仙台広瀬通り	宮城県仙台市	2022年11月	2,022	1.1%	5.1%	4.4%	100.0%
			MIテラス北上野	東京都台東区	2023年3月	3,557	2.0%	4.1%	3.5%	100.0%
			MIテラス浜松	静岡県浜松市	2023年12月	2,603	1.4%	4.9%	4.1%	98.5%
			MIテラス横浜西口	神奈川県横浜市	2025年2月	2,355	1.3%	4.2%	3.9%	100.0%
			MIテラス名古屋葵	愛知県名古屋市	2025年3月	4,525	2.5%	4.8%	4.2%	97.6%
			MI府中テクニカルセンター	**東京都府中市**	**2025年10月**	**6,081**	**3.4%**	**5.1%**	**3.0%**	**100.0%**
			小計			**103,283**	**57.3%**	**4.4%**	**3.5%**	**97.4%**
商業施設	都市型	コア	THINGS青山	東京都港区	2020年1月	2,912	1.6%	3.6%	3.4%	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%	4.9%	4.8%	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%	1.8%	1.0%	92.9%
			MIキューブ心斎橋	大阪府大阪市	2024年3月	2,644	1.5%	4.0%	4.0%	100.0%
			NPC富山駅前スクエア（底地）	富山県富山市	2025年2月	1,020	0.6%	4.2%	4.2%	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	5.2%	5.0%	4.1%	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%	4.9%	4.9%	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%	4.3%	4.3%	100.0%
			ツルミフーガ1	神奈川県横浜市	2022年1月	5,300	2.9%	4.0%	3.1%	100.0%
			WECARS岐南店（底地）	岐阜県羽島郡	2022年1月	1,080	0.6%	4.0%	4.0%	100.0%
			小計			**30,231**	**16.8%**	**4.3%**	**3.8%**	**99.9%**

注：　第19期に譲渡した「東京衛生学園専門学校」を除外し、第19期中に取得した「MI府中テクニカルセンター」については保有日数で加重計算した値に基づき算出しています。以下同じです

ポートフォリオ一覧（2025年10月末時点）

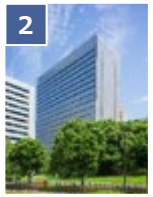
アセットタイプ		分類	物件名	所在地	取得時期	取得価格（百万円）	投資比率	NOI利回り（注）（第19期実績）	償却後NOI利回り（注）（第19期実績）	稼働率
ホテル	バジェット型	コア	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2016年12月	2,108	1.2%	4.8%	2.9%	94.6%
			EN HOTEL Akita	秋田県秋田市	2016年12月	2,042	1.1%	9.4%	6.8%	100.0%
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	2016年12月	1,280	0.7%	6.1%	5.0%	100.0%
			スマイルホテル大阪天王寺	大阪府大阪市	2016年12月	1,260	0.7%	12.8%	12.0%	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%	5.9%	4.8%	100.0%
			スマイルホテル京都烏丸五条	京都府京都市	2016年12月	1,030	0.6%	11.6%	10.8%	100.0%
			EN HOTEL Ise	三重県伊勢市	2018年3月	1,800	1.0%	5.3%	4.0%	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%	5.2%	2.8%	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%	4.0%	3.3%	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%	6.3%	5.8%	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	1.6%	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%	4.6%	4.0%	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	0.9%	5.2%	4.6%	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%	5.2%	4.2%	100.0%
			小計			**32,643**	**18.1%**	**5.7%**	**4.8%**	**99.3%**
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%	4.3%	100.0%
			小計			**2,210**	**1.2%**	**5.1%**	**4.3%**	**100.0%**
インダストリアル		グロース（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	4.4%	5.9%	4.5%	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%	4.7%	4.7%	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%	3.8%	3.8%	100.0%
			ニュータイプ小計			**11,786**	**6.5%**	**5.4%**	**4.5%**	**100.0%**
			ポートフォリオ合計			**180,155**	**100.0%**	**4.7%**	**3.9%**	**99.0%**

ポートフォリオ一覧（2025年10月末時点）

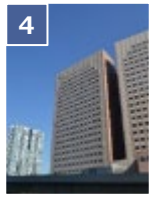
■オフィス ■商業施設 ■ホテル ■居住施設 ■グロース（ニュータイプ）

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

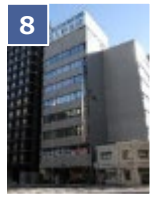

3 新宿イースト サイドスクエア

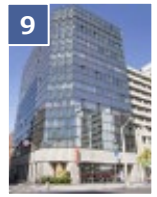

4 東京フロント テラス


5 MIテラス 名古屋伏見


6 広島鯉城通り ビル


7 BizMiiX淀屋橋

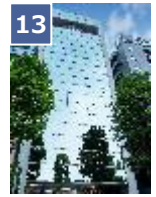

8 TCAビル


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


13 MIテラス 横浜西口


14 MIテラス 名古屋葵


15 MI府中 テクニカル センター

商業施設


16 THINGS青山


17 MIキューブ仙台 クリスロード


18 MIキューブ 町田イースト


19 MIキューブ 心斎橋


20 NPC富山駅前 スクエア （底地）


21 イオン 葛西店

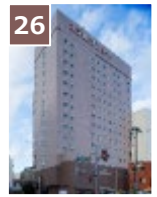

22 カインズモール 彦根 （底地）


23 マックスバリュ 高取店 （底地）

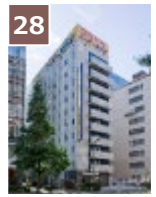

24 ツルミフーガ1


25 WECARS 岐南店 （底地）

ホテル


26 ホテルサン ルート新潟

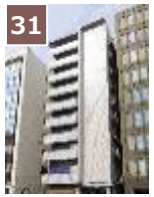

27 EN HOTEL Akita

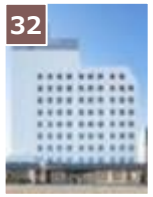

28 スーパーホテル 仙台・広瀬通り


29 スマイルホテル 大阪天王寺

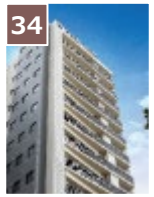

30 スーパーホテル さいたま・大宮

居住施設


31 スマイルホテル 京都烏丸五条

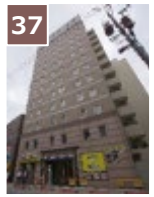

32 EN HOTEL Ise


33 コンフォート ホテル北上

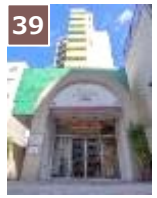

34 ホテルウィング インターナショナル セレクト上野・御徒町

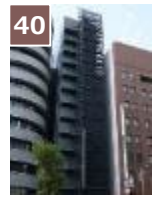

35 スマイルホテル 那覇シティ リゾート


36 スマイルホテル 博多駅前


37 スマイルホテル 名古屋栄


38 くれたけイン プレミアム 名古屋納屋橋


39 ホテルウィング インターナショナル セレクト名古屋栄


40 ホテル呉竹荘 広島大手町

インダストリアル

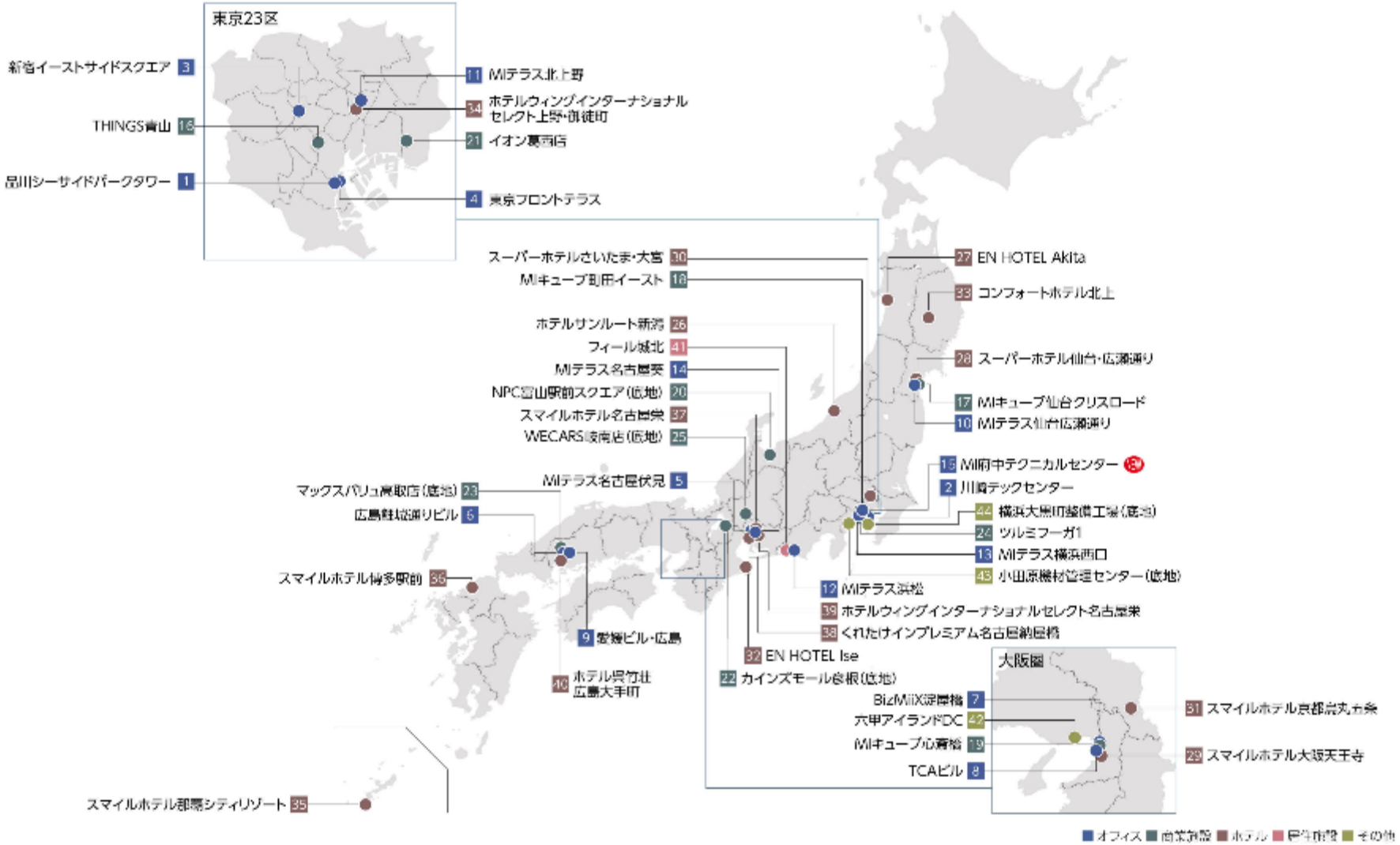
41 フィール城北

42 六甲アイランド DC

43 小田原機材管理 センター （底地）

44 横浜大黒町 整備工場 （底地）

ポートフォリオマップ（2025年10月末時点）



Appendix 3.
その他

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	2025年10月31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 EN HOTEL・EN RESORT・コートホテル等 ② ホテルウィングインターナショナル（注1） ③ スマイルホテル等
有効期間	2026年1月15日～2026年12月31日

優待対象ホテルの紹介（注2）

EN HOTEL・EN RESORT コートホテル等（全17店舗）

The Court


EN HOTEL Akita


EN Hotel Ise

ホテルウィングインターナショナル（全38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セレクト
名古屋栄

スマイルホテル等（全87店舗）

Smile Hotel



スマイルホテル
大阪天王寺


スマイルホテル那覇
シティリゾート

注1： 順次「KOKO HOTELS」にリブランド中です。以下同じです
注2： 店舗数は2025年10月時点の国内店舗の情報に基づき記載しています

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。

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）

三井物産・イデラパートナーズ株式会社