第20期
決算説明会資料

2025年11月1日～2026年4月30日

MIRAI Corporation

MIRAI Corporation

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

エグゼクティブ・サマリー

2026年4月期（第20期）実績	1口当たり分配金 **1,349円** （予想比+49円）	資産規模 **1,801億円** （前期比 - ）	1口当たりNAV（注） **54,920円** （前期比+30円）

外部成長	含み益額 **207億円** （含み益率 11.4%）	パイプライン **約150億円** （4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** 第21期（2026年10月期）から第22期（2027年4月期）にかけて資産入替を決定。当該物件取得後のパイプラインは4物件150億円、想定NOI利回り4.6%と、持続的外部成長が可能なパイプラインを構築
ポートフォリオマネジメント	稼働率 **99.2%** （2026年4月末時点）	NOI利回り **5.0%** （2026年4月期実績）	■ オフィス：期末稼働率 97.8%。稼働率は高位安定、賃料水準は大規模・中規模ともに上昇し、ホテルセクターとともに内部成長を牽引。ポートフォリオ利回りは大幅に上昇 ■ ホテル：一部の物件において万博需要の剥落や中国の渡日自粛要請等の影響も見られたが、訪日客数増加を背景に変動賃料5物件の合計賃料は**取得来最高を更新**
財務/ESG	平均調達金利 **0.98%** （2026年4月末時点）	ESG **脱炭素ロードマップ策定** （2050年 ネットゼロ）	■ 借入：固定化比率は85.6%と相対的に高い水準を維持。変動借入においては市場金利上昇の影響を受けるも、新規借入スプレッドは過去水準を維持しており、影響は限定的 ■ ESG ：2050年のネットゼロ目標に向けた脱炭素ロードマップを策定し、2026年4月より取組開始

注： 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 ・・・・・ P30

Section 4. ESGの取組み ・・・・・ P43

Appendix. ・・・・・ P48

Section 1.
決算概要及び業績予想

MIRAI Corporation

決算サマリー（1/3）

（単位：百万円）	第19期 2025年10月期 実績	第20期 2026年4月期 実績	前期比	予想 (注1)	予想比	第21期 2026年10月期 予想 (注2)	前期比	第22期 2027年4月期 予想 (注2)	前期比
営業収益	5,977	6,107	129	6,077	29	6,205	97	6,044	△160
賃貸事業収入	4,970	5,050	80	5,030	20	4,987	△63	5,207	219
その他賃貸事業収入	955	1,056	100	1,047	8	875	△180	721	△153
不動産等譲渡益	52	-	△52	-	-	342	342	115	△226
営業費用	3,048	3,037	△11	3,094	△56	3,171	133	3,076	△95
賃貸事業費用	1,637	1,600	△36	1,682	△82	1,706	106	1,557	△149
不動産等売却損	-	-	-	-	-	-	-	-	-
減価償却費・固定資産除却損	772	787	15	788	△2	821	35	877	56
一般管理費	639	649	10	622	26	643	△6	641	△1
営業利益	2,928	3,069	140	2,983	86	3,033	△35	2,968	△65
営業外収益	7	14	6	12	1	7	△6	11	4
営業外費用	461	509	48	514	△4	578	69	640	62
経常利益	2,474	2,574	99	2,481	92	2,462	△111	2,339	△123
当期純利益	2,474	2,573	99	2,480	92	2,461	△111	2,338	△123
1口当たり分配金（円）	1,289	1,349	60	1,300	49	1,290	△59	1,225	△65
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)	1,674	1,761	87	1,714	△47	1,541	△220	1,625	84
ペイアウトレシオ（%）(注3)	77.0	76.6	△0.4	75.8	0.7	83.7	7.1	75.4	△8.3
1口当たりNAV（円）(注3)	54,890	54,920	30	-	-	-	-	-	-
BPS（円）(注3)	44,070	44,070	-	-	-	-	-	-	-

注1： 2025年12月16日付「2025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2026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： 1口当たりFFO＝（当期純利益+減価償却費±不動産売却損益）÷発行済投資口数、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20期（2026年4月期） （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）	6,107	181	3,740	275	829	4	1,135	15	401	△113	192	183	-	△112
賃貸事業収入（賃料・共益費等）	5,050	80	2,709	119	807	4	1,134	69	399	△112	189	179	-	△112
水道光熱費収入	577	△110	560	△110	17	△0	-	-	-	-	0	0	-	-
その他賃貸収入	478	211	470	266	4	△0	0	△53	2	△0	3	2	-	-
賃貸事業費用	1,600	△36	1,261	8	137	△22	153	△18	47	△4	27	26	-	△13
外注委託費	337	32	309	33	14	0	10	0	2	△0	23	22	-	△0
水道光熱費	439	△89	423	△88	15	△0	0	△0	-	-	0	0	-	-
公租公課	456	△2	266	11	72	△1	86	△1	31	△10	-	△0	-	△10
修繕費	150	△1	76	10	22	△16	42	△0	7	5	1	1	-	△0
その他賃貸事業費用	217	24	184	41	12	△3	13	△15	6	1	1	1	-	△0
NOI	4,506	218	2,478	266	692	26	981	34	353	△108	165	157	-	△99
減価償却費・固定資産除却損	787	15	478	22	82	0	166	8	59	△15	19	16	-	△15
賃貸事業損益	3,719	203	2,000	244	610	26	815	26	293	△93	145	141	-	△84
資本的支出（注1）	853	△78	522	△53	12	△2	312	△27	6	4	-	-	-	-
NOI利回り（注2）	5.0%	0.3%	4.8%	0.3%	4.6%	0.3%	6.0%	0.3%	5.3%	△0.0%	-	-	-	-
償却後NOI利回り（注2）	4.1%	0.2%	3.9%	0.3%	4.0%	0.2%	5.0%	0.2%	4.4%	△0.1%	-	-	-	-
期中平均稼働率	98.9%	△0.2%	96.9%	△0.9%	100.0%	0.3%	99.3%	-	100.0%	-	-	-	-	-
期末物件数	44	-	15	-	10	-	15	-	4	-	-	-	-	-
期末資産規模（取得価格）	180,155	-	103,283	-	30,231	-	32,643	-	13,996	-	-	-	-	-

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

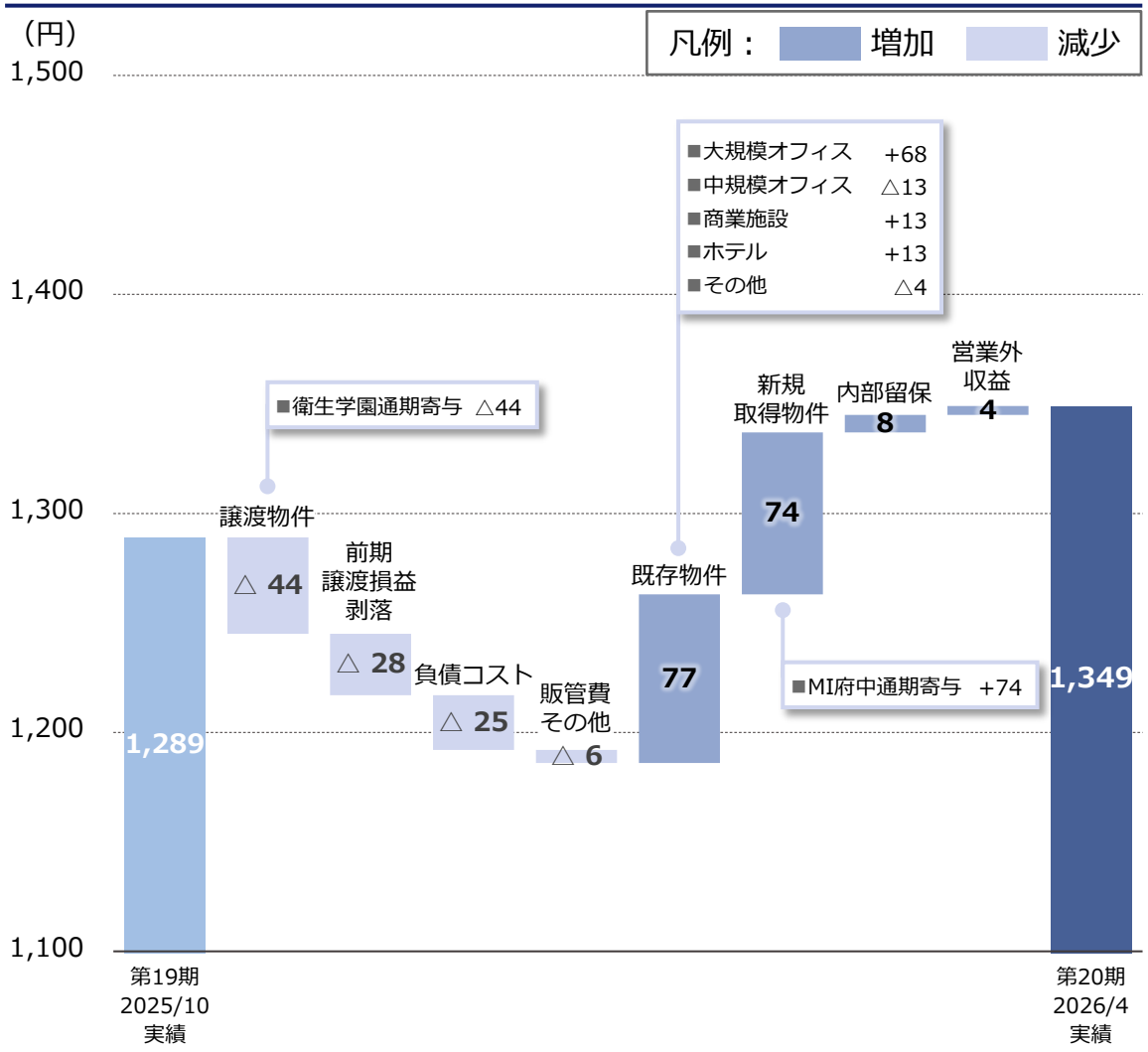
決算サマリー（3/3）

第21期（2026年10月期） 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）	5,862	△244	3,581	△158	839	9	1,039	△95	401	0	66	66	61	-
賃貸事業収入（賃料・共益費等）	4,987	△63	2,732	22	816	9	1,038	△96	399	0	65	65	61	-
水道光熱費収入	614	36	596	36	17	0	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸収入	261	△216	253	△217	4	0	1	0	2	△0	0	0	-	-
賃貸事業費用	1,706	106	1,351	89	151	14	156	3	47	△0	2	2	11	3
外注委託費	336	△0	308	△1	14	△0	11	0	3	0	0	0	0	-
水道光熱費	517	78	501	77	16	1	0	0	-	-	-	-	-	-
公租公課	489	32	287	20	80	8	90	3	31	0	-	-	9	3
修繕費	164	14	89	12	27	4	37	△4	9	1	0	0	0	0
その他賃貸事業費用	198	△18	164	△20	13	0	17	3	3	△2	1	1	0	0
NOI	4,156	△350	2,230	△248	688	△4	883	△98	353	0	63	63	49	△3
減価償却費・固定資産除却損	821	34	492	14	82	0	185	19	60	0	8	8	2	0
賃貸事業損益	3,334	△384	1,738	△262	605	△4	697	△117	293	△0	54	54	47	△4
資本的支出	1,003	150	722	199	16	4	263	△48	1	△5	0	0	3	2
NOI利回り	4.5%	△0.5%	4.2%	△0.6%	4.5%	△0.1%	4.9%	△1.0%	5.2%	△0.1%	-	-	-	-
償却後NOI利回り	3.6%	△0.5%	3.3%	△0.6%	3.9%	△0.1%	3.9%	△1.1%	4.3%	△0.1%	-	-	-	-
期中平均稼働率	99.1%	0.1%	97.2%	0.3%	100.0%	-	99.6%	0.4%	100.0%	-	-	-	-	-

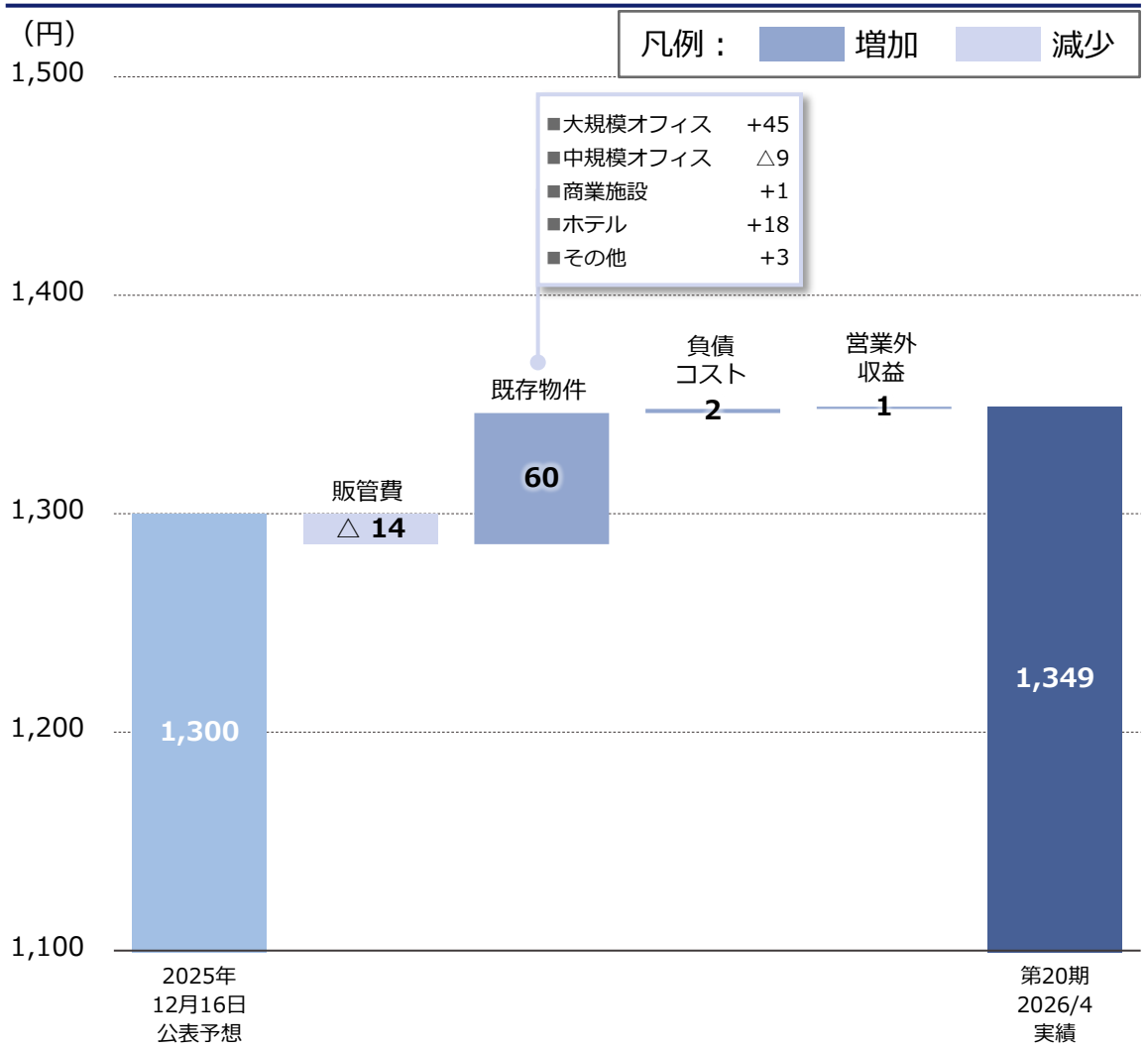
第22期（2027年4月期） 予想賃貸事業損益	合計		オフィス		商業施設		ホテル		その他		取得物件		譲渡物件	
（単位：百万円）	予想	前期比	予想	前期比	予想	前期比	予想	前期比	予想	前期比	予想	前期比	予想	前期比
営業収益（不動産等譲渡益を除く）	5,928	65	3,505	△76	781	△58	1,240	200	401	0	116	49	2	△58
賃貸事業収入（賃料・共益費等）	5,207	219	2,810	78	758	△58	1,238	199	399	0	114	49	2	△58
水道光熱費収入	549	△64	531	△64	17	△0	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸収入	172	△89	163	△89	4	△0	2	0	2	0	1	0	-	-
賃貸事業費用	1,557	△149	1,194	△156	129	△21	184	28	48	0	7	4	1	△9
外注委託費	320	△15	291	△16	14	0	11	0	2	△0	1	0	0	△0
水道光熱費	455	△62	439	△62	15	△0	0	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	480	△9	288	1	69	△10	90	0	31	0	2	2	1	△7
修繕費	144	△20	50	△39	16	△10	69	31	7	△2	0	0	0	△0
その他賃貸事業費用	156	△41	123	△40	12	△0	14	△3	6	2	2	0	0	△0
NOI	4,371	215	2,311	80	651	△37	1,055	172	353	△0	109	45	0	△49
減価償却費・固定資産除却損	877	56	532	39	81	△0	203	17	59	△0	14	5	0	△2
賃貸事業損益	3,493	158	1,779	41	569	△36	851	154	293	△0	94	39	0	△46
資本的支出	1,952	949	1,262	540	50	34	631	368	8	6	13	12	0	△3
NOI利回り	4.7%	0.2%	4.4%	0.2%	4.3%	△0.2%	5.6%	0.7%	5.3%	0.1%	-	-	-	-
償却後NOI利回り	3.8%	0.2%	3.4%	0.1%	3.8%	△0.2%	4.5%	0.6%	4.4%	0.1%	-	-	-	-
期中平均稼働率	99.6%	0.6%	98.8%	1.6%	100.0%	0.0%	100.0%	0.4%	100.0%	-	-	-	-	-

1口当たり分配金の増減要因

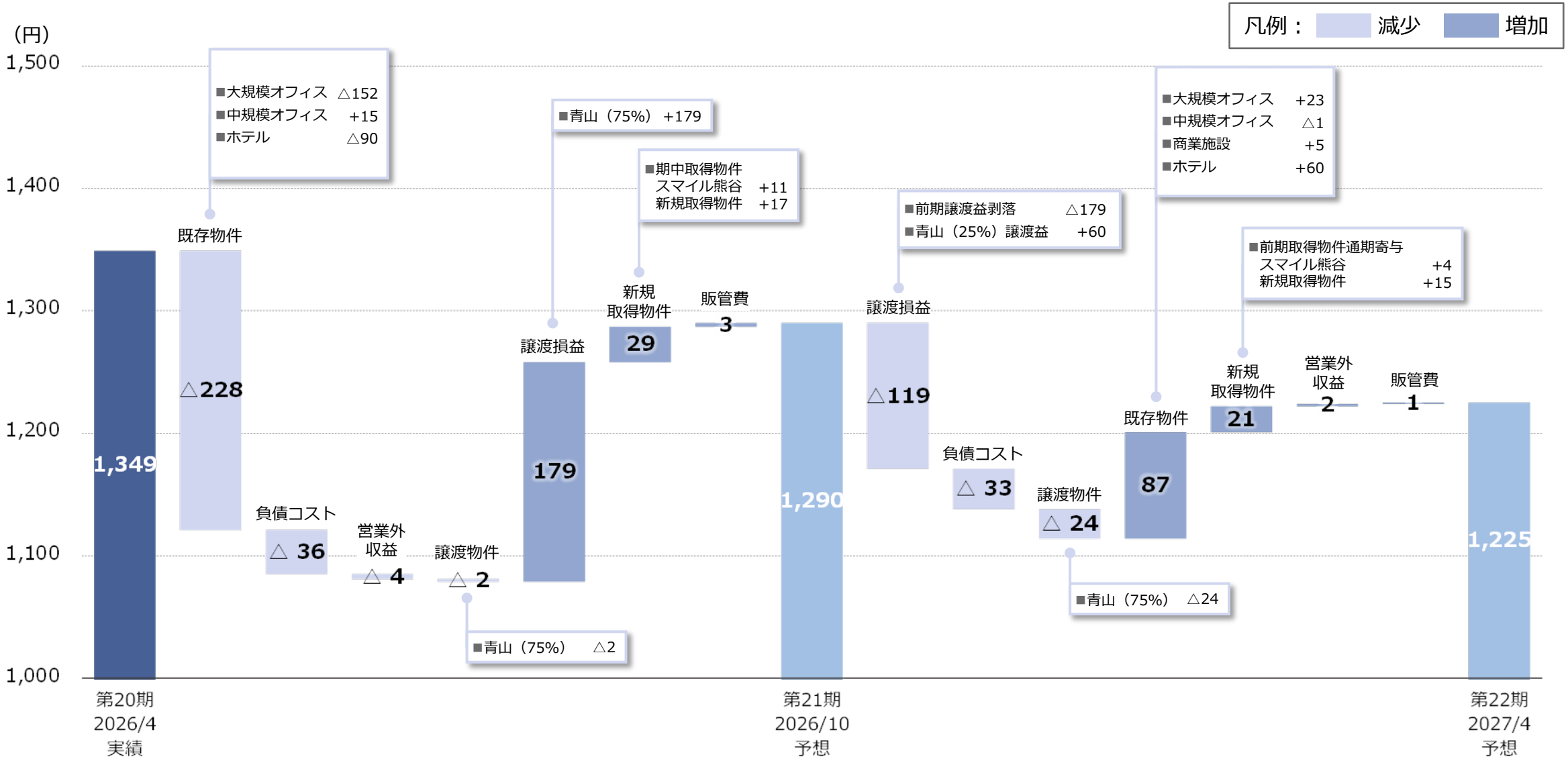
前期実績との比較



当初予想との比較



1口当たり予想分配金の推移（前期比較）



Section 2.
運用ハイライト

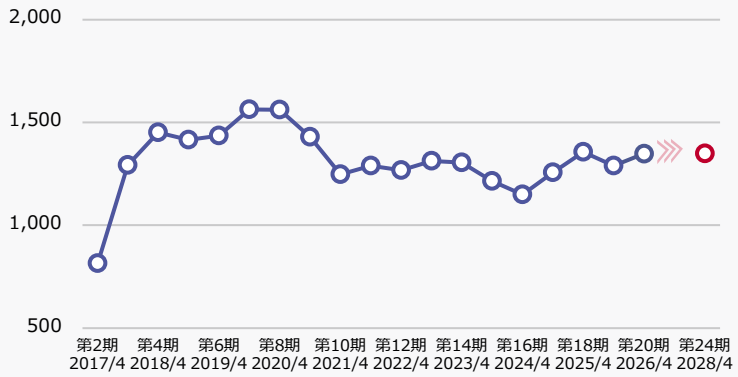
中期経営計画：「賢守×成長」の進捗状況

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

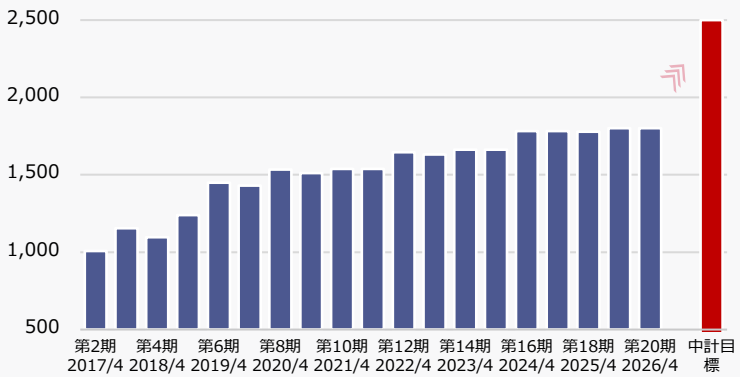
- 第18期分配金（譲渡損益等を除く）1,254円を起点とし、第24期に1,350円を超える分配金を目指す（+96円）
- 持続的な内部成長および外部成長の両輪により、着実な成長軌道を維持

成　　長

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

賢　　守

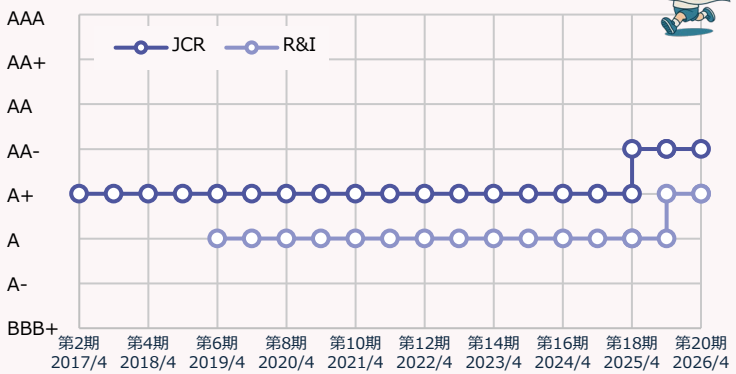
格付

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

賢　　守

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**
    変動（注）+残存2年以内：　62.5%
  - 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

- **短期借入・変動金利調達等、金利上昇下での柔軟な財務運営を実行**
  変動+残存2年以内：　53.6%
  - 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
  - 柔軟なLTV運営と短期・変動借入の活用
- **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：「変動」に含まれる変動賃料のうち、ホテルの変動賃料は第19期及び第20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

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150億円を活用 低利回り物件や低成長見込み物件を中心に総額約300億円の資産入替を実施	+44.5 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。なお、鑑定LTVに基づいた借入余力は242億円	+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沖縄と、訪日中国人客減少の影響を受ける大阪の回復を期待。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	+21.5 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	+202.4 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	+63.5 円
財務運営	金利上昇に伴う借入コスト増加	変動金利と調達期間を適切に組み合わせることで、健全な財務運営のもと、柔軟な資金調達を推進。政策金利は2026年6月と2027年1月の利上げを想定	△133.8 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継続的に低い水準に位置した場合、手元資金を活用して機動的に実施	+15.5 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

1,350円

+

物件譲渡損益

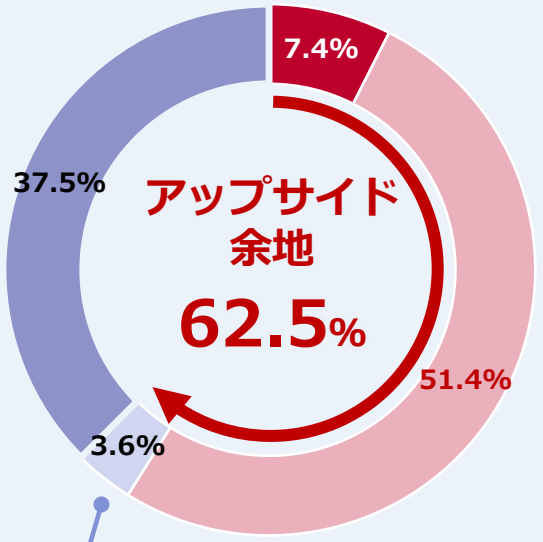
注：　本ページに記載の数値は、2026年6月17日時点において、本投資法人が一定の前提条件のもとで算出した、1口当たり利益の成長余地および減収リスクを示したものです。これらはあくまで参考情報であり、その達成を保証または約束するものではありません

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	賃料構成比率（第20期賃料収入）	アップサイド余地	投資戦略	
			検討のポイント	主な投資対象
パイプライン 1物件 **オフィス**	53.6%（大規模 30.6%、中規模 23.0%）	84.0%	• 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**
パイプライン 3物件 **ホテル**	22.5%	46.2%	• 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**
商業施設	16.0%	31.0%	• 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**
ニュータイプ その他	7.9%	16.6%	• 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



資産入替の概要

資産入替の効果（第21期）

資産規模	△9.8億円
譲渡損益	3.4億円
含み益額	△0.0億円
償却後NOI利回り	+0.01%
鑑定LTV	△0.07%

取組方針

- 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、賃料アップサイドが期待される物件を取得し、中長期的な内部成長を期待
- 本取引により生じる残余資金を追加物件の取得に活用することで、資産規模、利回り及び含み益のさらなる向上を図り、分配金及びNAVの成長を目指す

第21期（2026/10）

取得物件

スマイルホテル熊谷

譲渡物件

THINGS青山（75%）

	第20期末（2026/4/30）	資産入替 取得物件	資産入替 譲渡物件	第21期末（2026/10/31）
物件数	44	1	△0（△75%）	45
取得価格	180,155 百万円	1,198 百万円	△2,184 百万円	179,170 百万円
鑑定評価額（譲渡価格）（注1）	202,647 百万円	1,440 百万円	(2,685 百万円)	201,612 百万円
譲渡損益	-	-	342 百万円	342 百万円
含み益額	20,708 百万円	241 百万円	△ 244 百万円	20,705 百万円
償却後NOI利回り（注2）	4.1 %	4.8 %	3.6 %	4.1 %
1口当たりNAV	54,930 円	-	-	54,920 円
総資産LTV/鑑定LTV	49.1 % / 44.3 %			49.0 % / 44.2 %

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
注3：THINGS青山は、2026年10月30日に持分の75%、2027年4月30日に残りの25%を譲渡する予定です

取得予定資産の概要

スマイルホテル熊谷

コアアセット　ホテル

取得日	2026年6月23日	**取得価格**	1,198.4 百万円
所在地	埼玉県熊谷市筑波1-138	**鑑定評価額**	1,440 百万円
アクセス	JR高崎線/上越新幹線/秩父鉄道「熊谷」駅 徒歩7分	**含み益率**（注1）	20.2%
構造	SRC造 10階建	**鑑定NOI**	65 百万円
建築時期	1985年6月	**鑑定NOI利回り**	5.4%
敷地面積/延床面積	705.72㎡ / 4,029.03㎡	**償却後NOI利回り**	4.8%
稼働率（テナント数）	100%（1）	**アップサイド機会**	2027年2月（賃料協議条項）

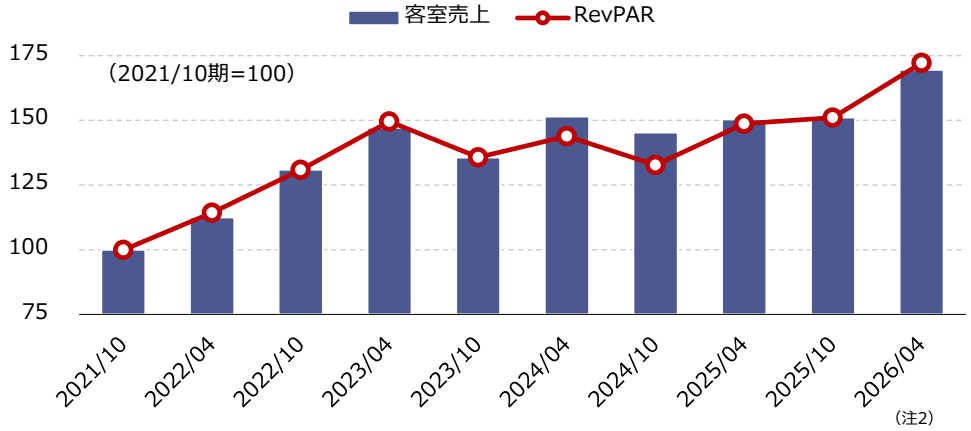
注1：含み益率＝（鑑定評価額 - 取得価格）÷ 取得価格
注2：2026/04期の客室売上は2025年11月から2026年3月までの実績を6か月に換算しています

物件の特徴

- JR「熊谷」駅徒歩7分に立地し、中山道に面することから在来線、新幹線及び自動車のいずれにおいても各方面からの交通アクセスに優れたバジェット型ホテル
- 本エリアは周辺に複数の大規模工業団地を抱えていることから、安定したビジネス需要も期待できることに加え、社会人ラグビーの強豪チームである埼玉パナソニックワイルドナイツの本拠地として「さくらオーバルフォート」や「熊谷ラグビー場」等を有する国内有数のラグビー拠点である為スポーツイベントを中心とした観光需要も期待できる
- 本物件は大小会議室を備えており、スポーツチームや研修利用の団体も受入れやすい施設となっている
- 本物件の賃料は2037年までの定期借家契約に基づく固定賃料の形態をとっているものの、5年ごとの賃料協議条項が設定されており、将来的なインフレ等の経済環境変化についても賃料体系の見直しを通じて収益に反映させることが可能な設計となっている

RevPARの推移とアップサイド

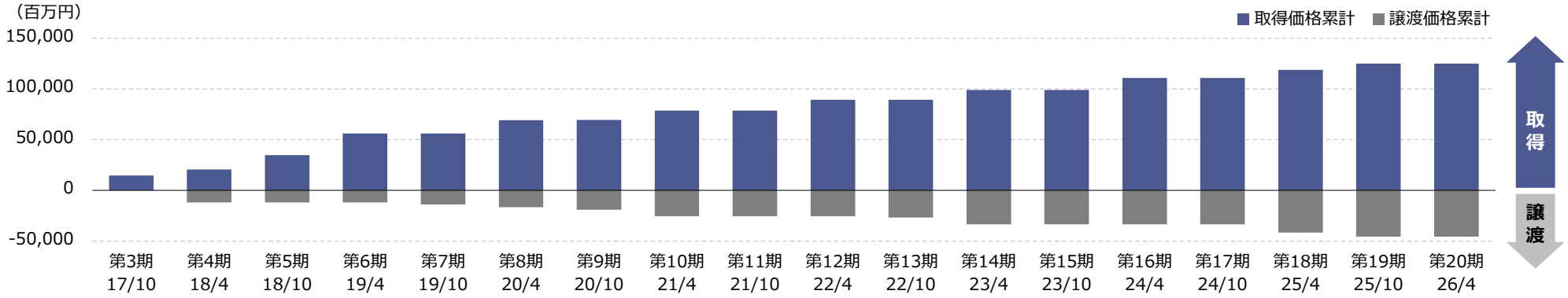
- コロナ禍後の客室売上及びRevPARは順調に回復
- 賃貸借契約において5年ごとの賃料協議条項が設けられており、次回賃料改定日は2027年2月1日



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

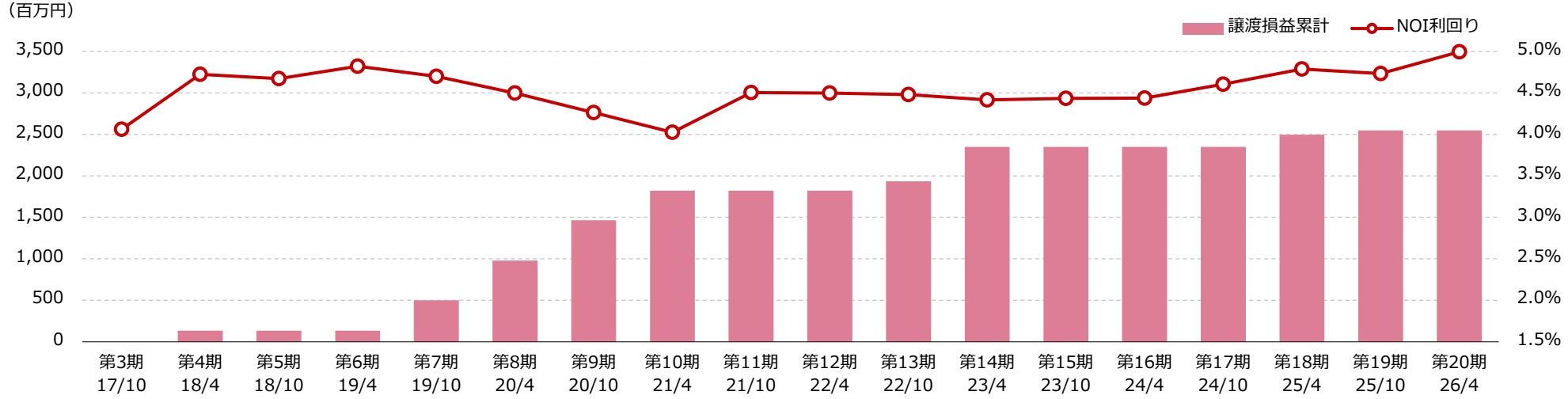
上場後の資産取得と資産譲渡の歴史



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

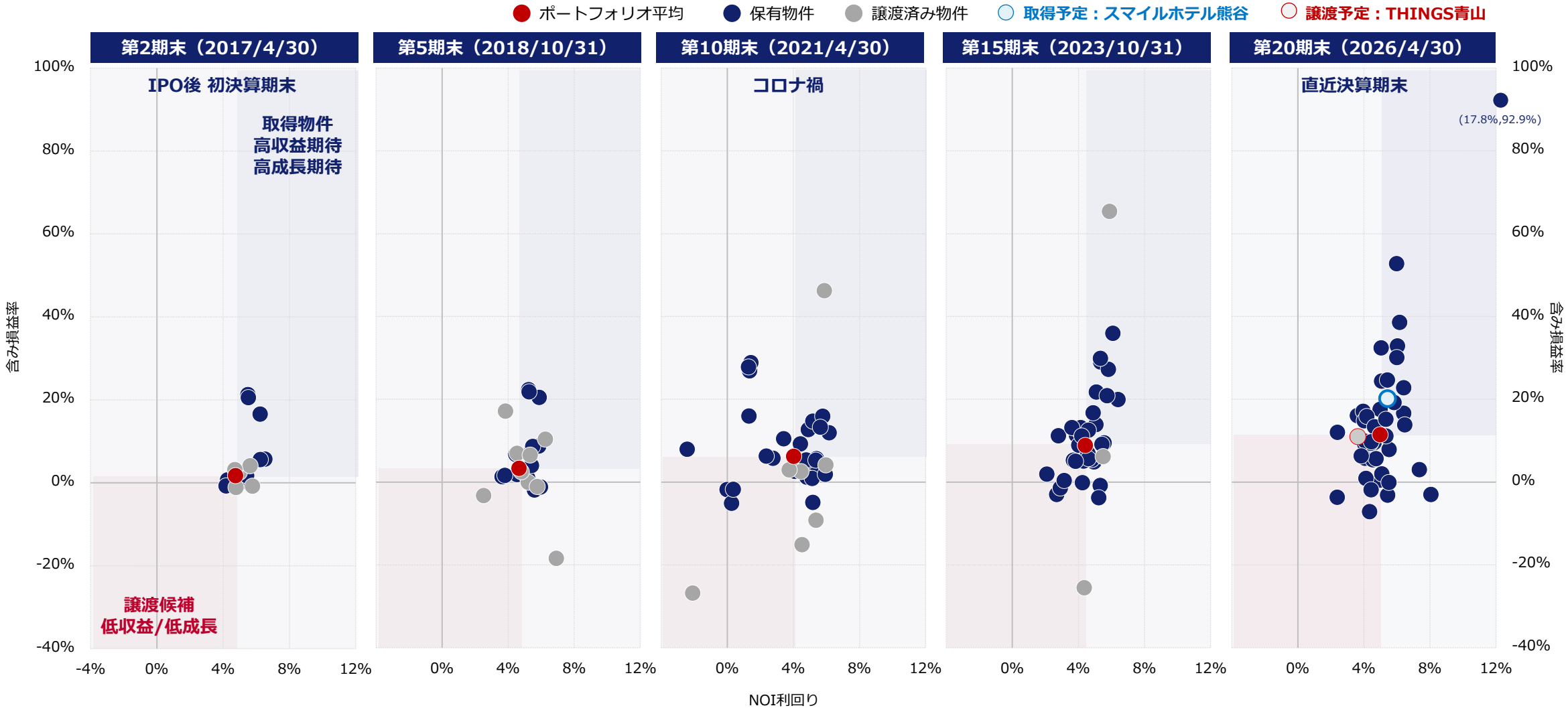


NOI利回り
5.0%
（第20期）

譲渡損益累計
2,547百万円

NOI利回りと含み損益率の推移

継続的な資産入替と内部成長によるポートフォリオの質的改善



外部成長戦略：パイプラインの状況

パイプライン概要

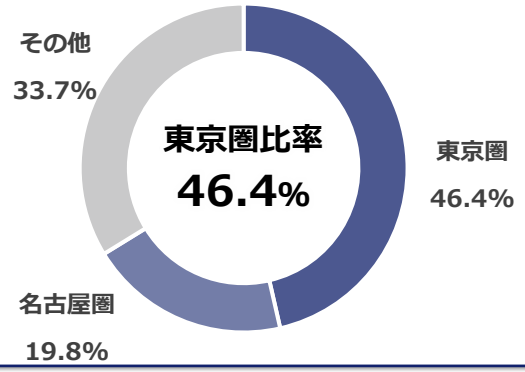
物件数
4物件

想定取得価格合計
約150億円

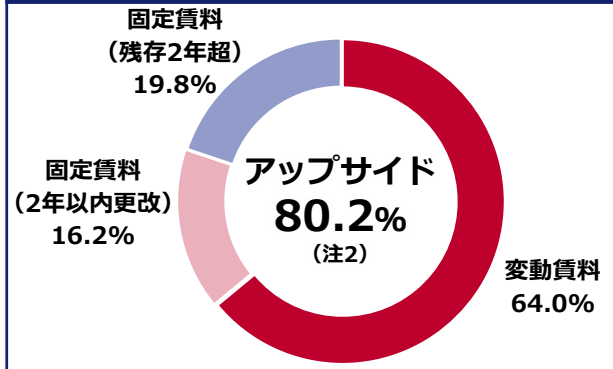
想定NOI利回り
4.6%

想定償却後NOI利回り
4.2%

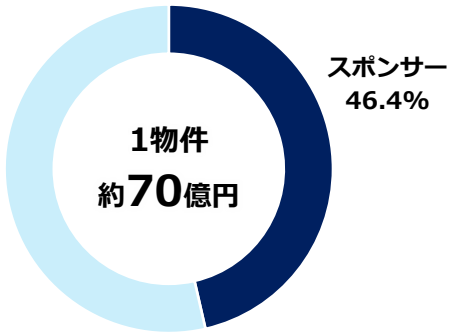
エリア別比率



キャッシュフロー特性



スポンサー・サポート



	スポンサー・サポート		新規	新規
	ホテル	ホテル	ホテル	オフィス
所在地	東京	九州	東海	九州
想定取得価格	約70億円	約26億円	約30億円	約24億円
想定NOI利回り	4.3%	5.3%	4.7%	4.7%
想定償却後NOI利回り	4.1%	4.9%	4.0%	4.0%
ターゲット客層	観光 (主にインバウンド)	ビジネス	ビジネス・観光・ イベント	-
アップサイド機会	変動賃料 ＋ 最低保証賃料	変動賃料 ＋ 最低保証賃料	2028年7月 (契約更改)	賃料ギャップ △8.5%
その他	コンバージョン ＋ 設備更新済	-	-	リースアップ中

注： 「想定取得価格」、「想定NOI利回り」及び「想定償却後利回り」は現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が試算した数値を記載しています。将来的に本投資法人が当該数値で取得をすることを保証するものではありません

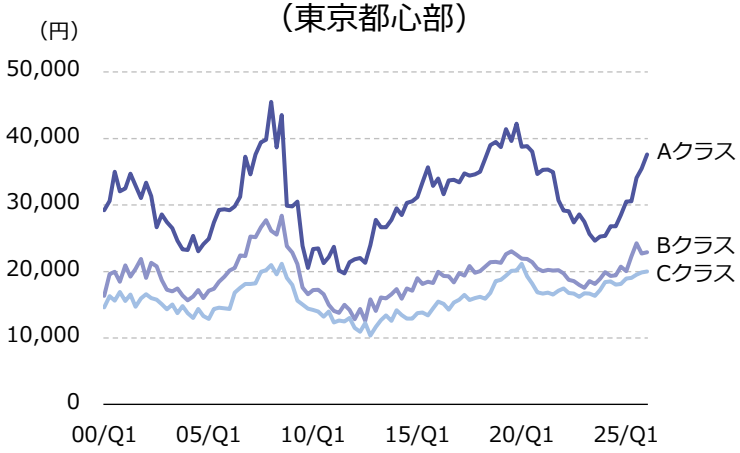
外部成長戦略：市場見通し

オフィス

市場見通し

- 東京都心部においては、業容拡大や採用強化を背景とした環境改善、拡張の動きがみられ空室率は低下。都心の築浅大型物件の品薄感が強まり成約賃料が吊り上がることで、周辺部の割安な物件でも賃料水準が大幅に上昇した
- 地方都市でもテナント需要は引き続き堅調であり、全国的に賃料の底上げが進む

クラス別の成約賃料
（東京都心部）



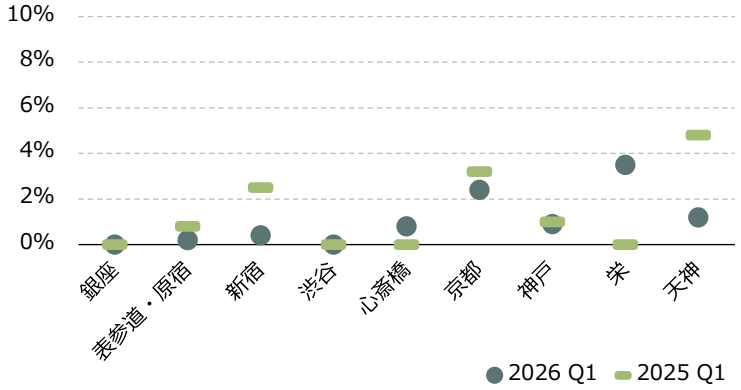
出所： 三幸エステート「オフィスレントインデックス」より本資産運用会社が作成

商業施設

市場見通し

- 地方の空室率はばらつきがあるものの、都内主要商業エリアはゼロ近辺で推移。逼迫する需給バランスを背景に、平均賃料は今後も上昇傾向が続くと予想される
- 路面店舗の賃貸マーケットでは、中国政府の渡航自粛要請及び中東情勢の影響はみられず、リテーラーの高い出店意欲に総じて変化はない

主要商業エリア空室率
（前年同期比）（注）



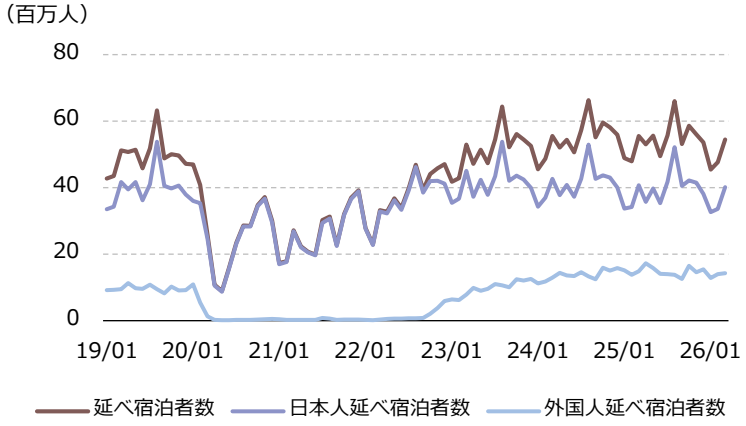
注： 調査対象となっている商業施設は路面店のみ
出所： CBRE「リテールマーケットビュー2026年第1四半期」より本資産運用会社が作成

ホテル

市場見通し

- 訪日外客数は日中関係の影響を受け中国からの渡航者が大幅に減少するも、韓国や台湾等の伸びがカバーし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、全国的に稼働率及び宿泊料金は上昇傾向
- 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



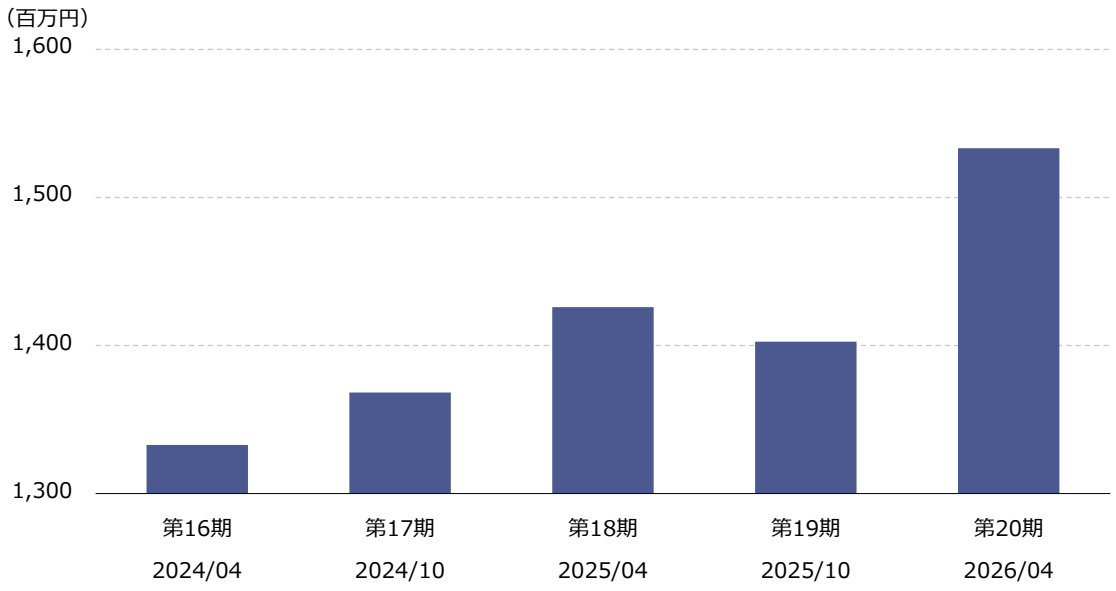
出所： 観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社が作成

ポートフォリオマネジメント：オフィス（1/3）

大規模オフィスNOIは着実に増加、当面は川崎の埋戻しに注力

大規模オフィスの運営状況

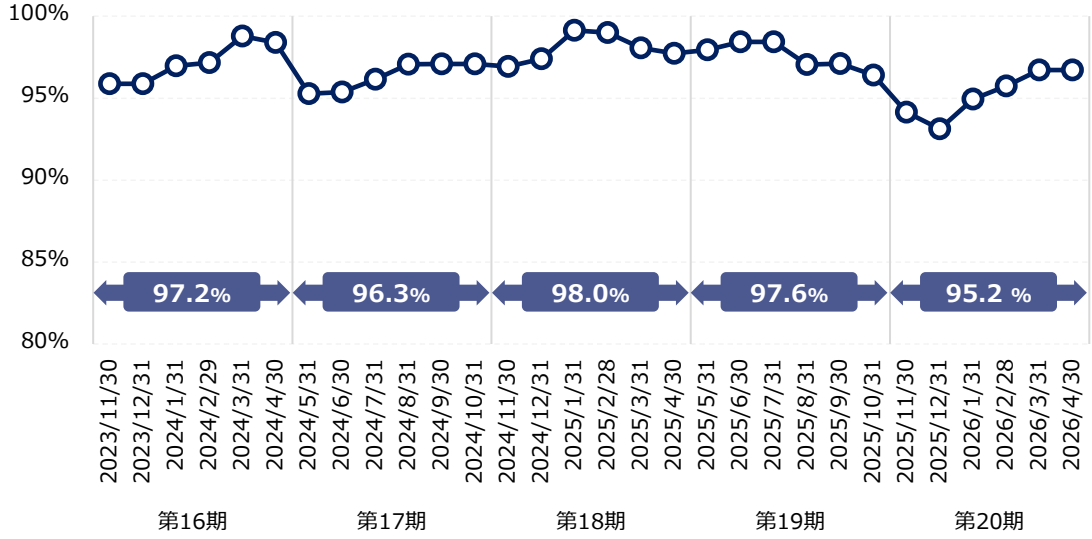
NOIの推移（4物件合計）



稼働率

	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（26/4末）	98.6%	93.6%	99.8% 埋戻し完了	98.0%

稼働率の推移（4物件平均）



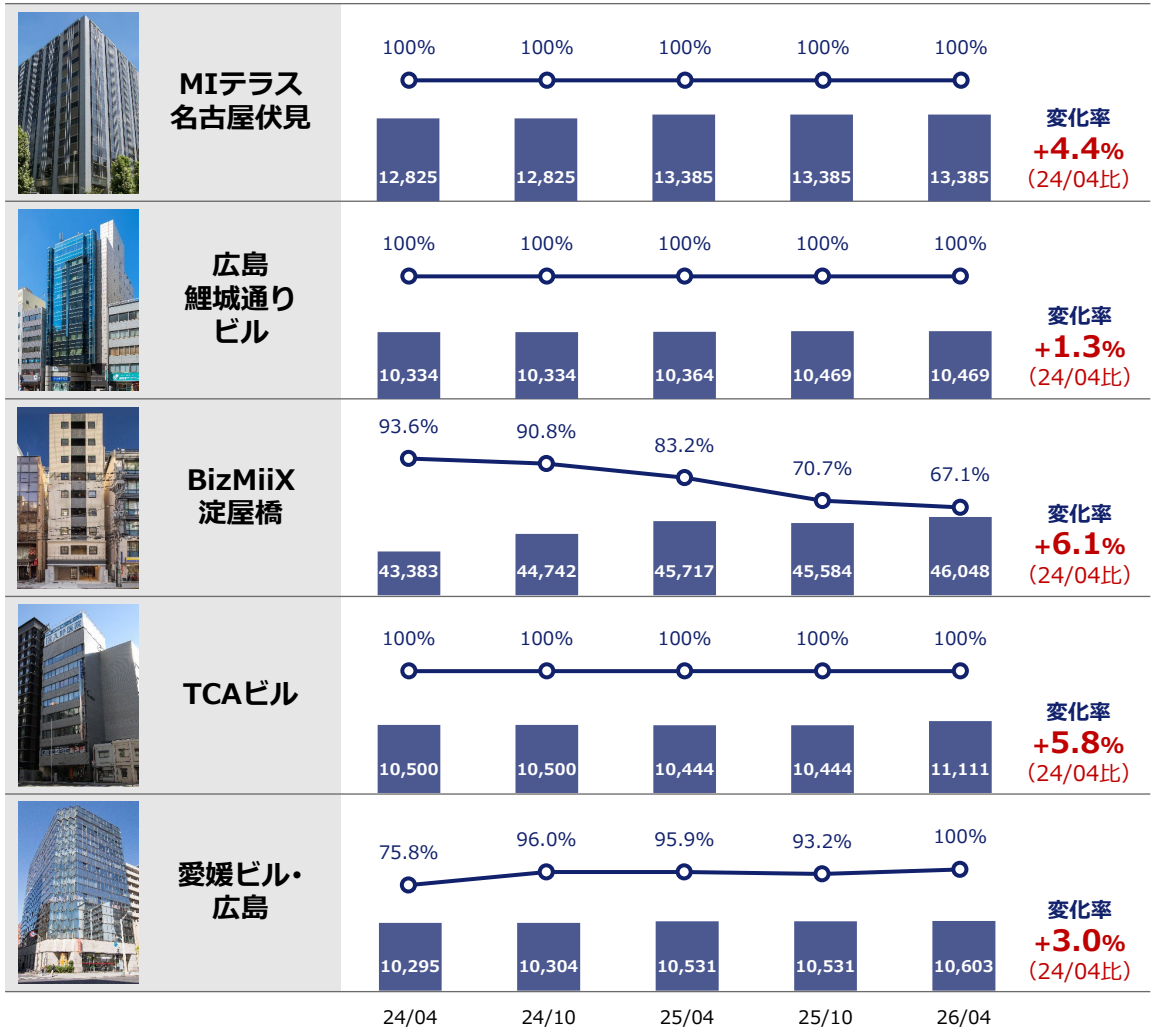
品川シーサイドパークタワー/東京フロントテラスの新規契約賃料（オフィス区画）

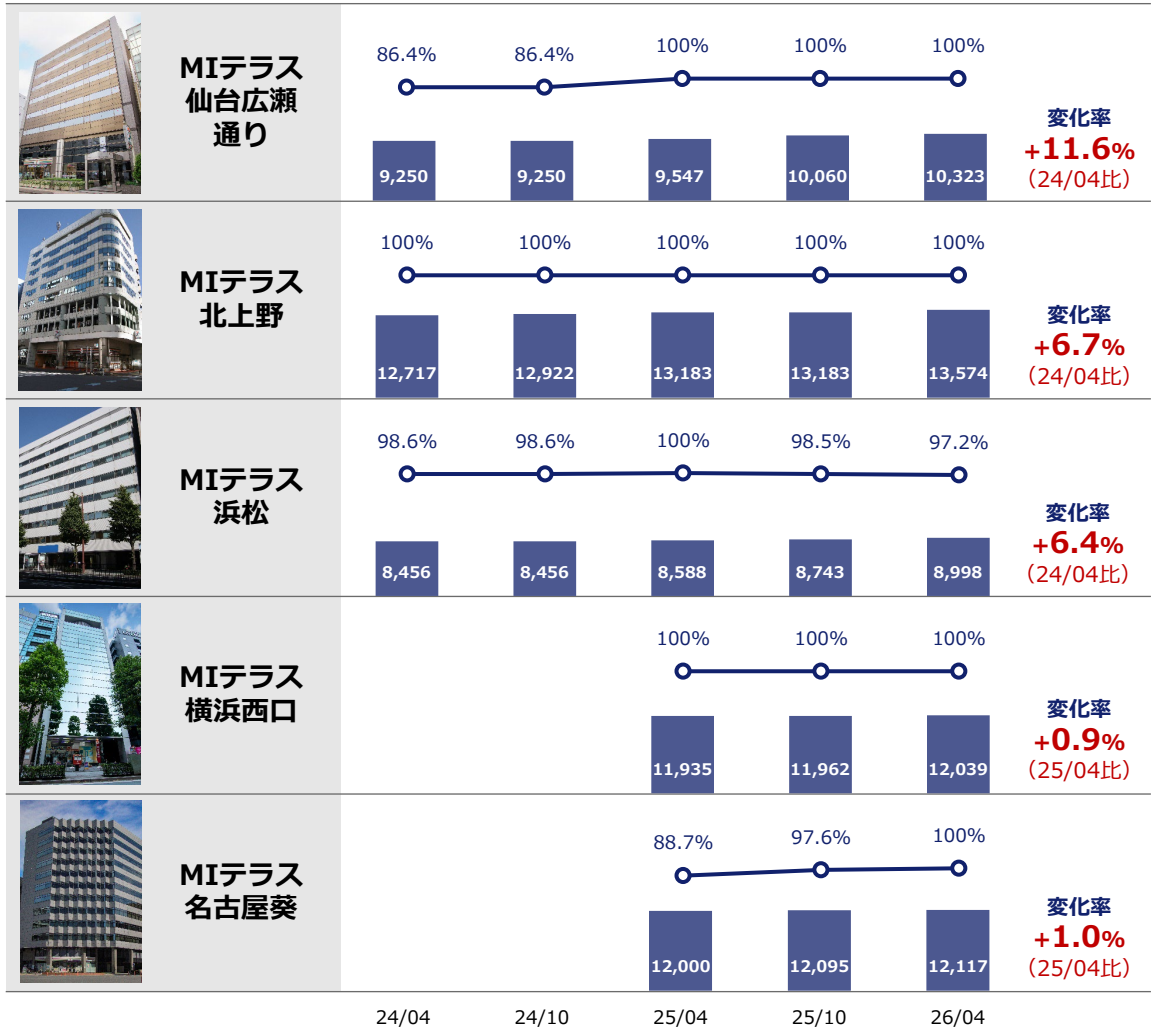
	第16期-第17期（23/11-24/10）	第18期-第19期（24/11-25/10）	第20期-第21期（25/11-26/10）
平均坪単価（増加率）	13,715円	14,259円（+4.0%）	18,161円（+27.4%）

ポートフォリオマネジメント：オフィス（2/3）

中規模オフィス増額更改の賃料増加率は+16.5%、坪単価は着実に引上げが進む

期末稼働率　オフィス区画期末坪単価（円）





ポートフォリオマネジメント：オフィス（3/3）- 賃料改定動向

良好なリーシング環境を背景に賃料改善が進展

物件名称	面積（㎡）	改定率	増減/期（千円）	入替 賃料改定
品川シーサイドパークタワー	201.62	△ 8.6%	△ 548	入替
	1,059.26	+7.8%	2,499	入替
	17.62	+36.2%	361	入替
	622.21	+10.4%	1,919	入替*
	1,377.35	+3.7%	1,518	入替*
	3,177.78	+11.8%	11,537	入替*
新宿イーストサイドスクエア	48.82	+4.8%	105	入替
	45.63	+39.1%	745	入替
	304.57	△ 5.3%	△ 705	入替
	304.54	+3.0%	399	入替
	34.98	+13.0%	222	入替*
	23.04	+10.0%	104	賃料改定
	300.07	+5.6%	817	賃料改定
	25.36	+23.9%	253	賃料改定
	25.96	+3.9%	47	賃料改定
	48.54	+10.0%	220	賃料改定
	34.91	+10.0%	158	賃料改定
	127.49	+6.4%	346	賃料改定
	13.55	+1.7%	12	賃料改定
	1,180.36	+6.4%	3,359	賃料改定*
	63.66	+7.9%	219	賃料改定*
東京フロントテラス	480.01	+3.0%	435	入替
	217.25	+81.3%	3,181	入替*
	127.71	+21.2%	811	入替*
	476.27	+30.8%	3,457	賃料改定
	116.86	+20.0%	636	賃料改定

物件名称	面積（㎡）	改定率	増減/期（千円）	入替 賃料改定
東京フロントテラス	502.17	+13.3%	1,822	賃料改定
	133.67	+20.0%	727	賃料改定*
	101.02	+28.6%	733	賃料改定*
MIテラス名古屋伏見	1,013.77	+4.7%	1,100	賃料改定*
広島鯉城通りビル	238.79	+11.1%	432	賃料改定*
BizMiiX淀屋橋	24.08	△ 6.7%	△ 120	入替
	32.51	△ 8.3%	△ 240	入替
	16.21	+20.0%	240	入替
	48.22	△ 25.0%	△ 1,080	入替
	12.07	+33.3%	300	賃料改定
	12.07	+10.0%	90	賃料改定
	16.30	+20.0%	240	賃料改定
	24.08	+20.0%	360	賃料改定
	16.21	+10.0%	120	賃料改定
	16.21	+20.0%	240	賃料改定
	12.07	+10.0%	90	賃料改定
	12.07	+20.0%	180	賃料改定
TCAビル	426.81	+16.7%	1,161	賃料改定
愛媛ビル・広島	316.39	+4.0%	254	入替
	62.67	+15.8%	170	賃料改定*
MIテラス仙台広瀬通り	104.76	+17.6%	285	賃料改定
	127.97	+17.6%	348	賃料改定
	71.17	+17.6%	193	賃料改定
	142.98	+10.5%	259	賃料改定
	295.00	+7.9%	413	賃料改定
	116.53	+10.5%	211	賃料改定

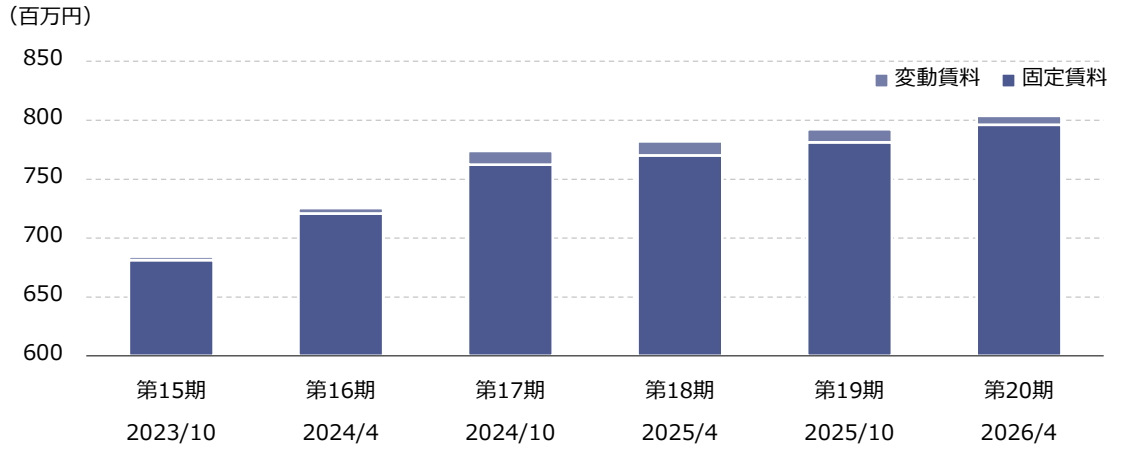
物件名称	面積（㎡）	改定率	増減/期（千円）	入替 賃料改定
MIテラス北上野	420.46	+25.0%	2,289	賃料改定
	840.68	+27.2%	4,729	賃料改定*
	420.34	+10.7%	1,144	賃料改定*
	368.30	+6.9%	668	賃料改定*
MIテラス浜松	41.86	+17.2%	111	入替
	133.62	+61.6%	924	入替
	34.98	+5.3%	31	入替
	69.50	+10.1%	94	賃料改定
	66.81	+9.4%	90	賃料改定
	176.77	+20.0%	481	賃料改定
	140.51	+13.3%	255	賃料改定
	66.81	+15.0%	145	賃料改定
	140.97	+17.8%	319	賃料改定
	66.81	+10.5%	115	賃料改定*
	69.50	+23.3%	214	賃料改定*
	69.50	+11.3%	115	賃料改定*
MIテラス横浜西口	123.01	+10.0%	290	賃料改定
第20期(26/4期) 合計/平均	**7,415.30**	**+9.3%**	**19,751**	**–**
第21期以降 合計/平均	**10,163.26**	**+11.1%**	**32,922**	**–**

注：「入替*」及び「賃料改定*」は、2026年5月以降の改定を示しており、いずれも2026年6月17日時点で確認できているもののみを示しています

ポートフォリオマネジメント：商業施設

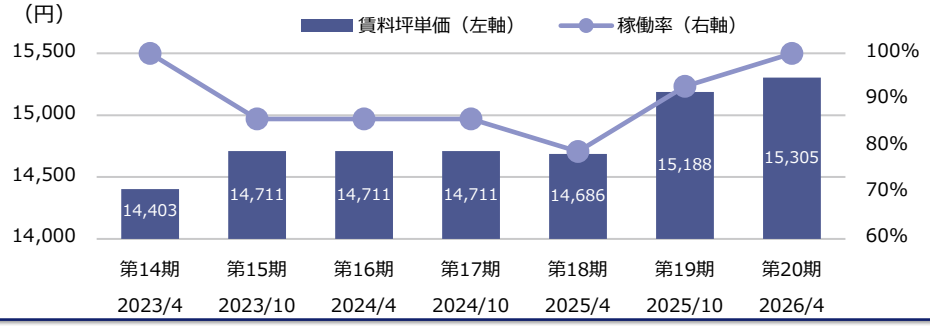
固定賃料引上げ及び継続的な変動賃料計上により賃料収入が増加

固定賃料/変動賃料の推移（譲渡物件を除く）



MIキューブ町田イースト

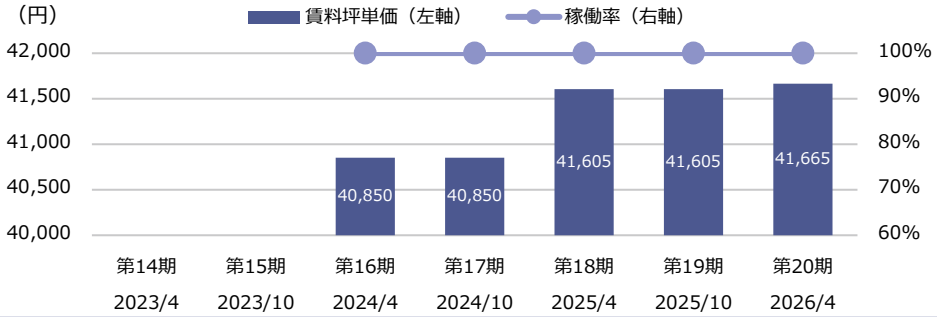
- テナント入替に伴い賃料増額を実現：153㎡ **+6.7%**
- **稼働率は100%を回復、賃料坪単価は取得来の最高水準を更新**



物件トピックス

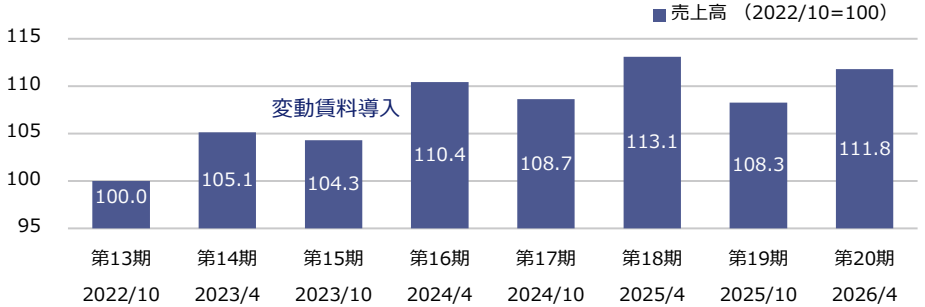
MIキューブ心斎橋

- 賃料改定が進展、賃料坪単価は**取得来の最高水準を更新**



イオン葛西店

- 6期連続で変動賃料を計上、変動賃料の計算基準となるテナント食料品部門売上高は**変動賃料導入以来の最高値に迫る水準**



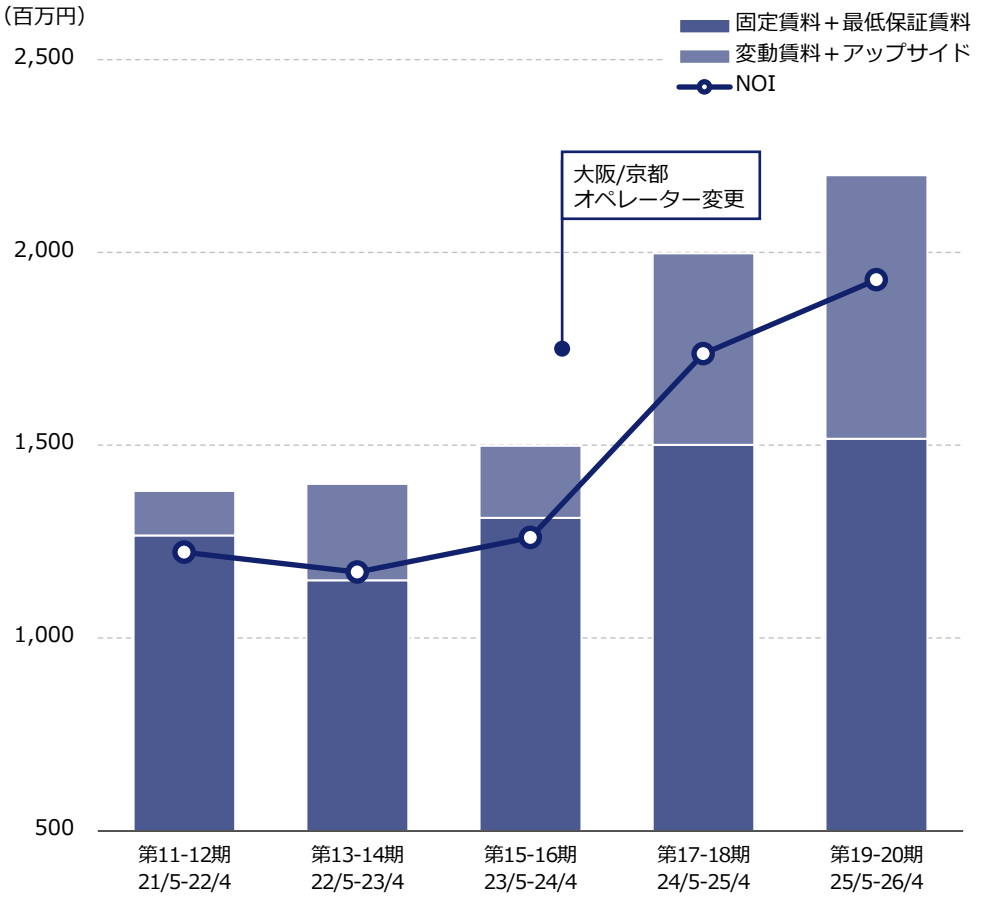
ポートフォリオマネジメント：ホテル（1/3）

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）	
AUM/ 物件数	13,653百万円 7物件	5,950百万円 3物件	13,040百万円 5物件	32,643百万円 15物件
年間賃料 （注1）	802百万円	450百万円	947百万円	2,200百万円
うち変動賃料 （構成比）	-百万円 （-%）	45百万円 （10.2%）	637百万円 （67.3%）	683百万円 （31.1%）
償却後NOI利回り （26/4期実績）	4.2%	4.6%	6.0%	5.0%
対象物件	■ 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 ■ KOKO HOTEL 上野駅前 ■ KOKO HOTEL 名古屋栄 South ■ くれたけインプレミアム名古屋納屋橋 ■ 呉竹荘広島	■ サンルート新潟 ■ EN HOTEL Ise ■ EN HOTEL Akita 契約形態変更 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中	■ 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	

賃料/NOIの推移（注2）

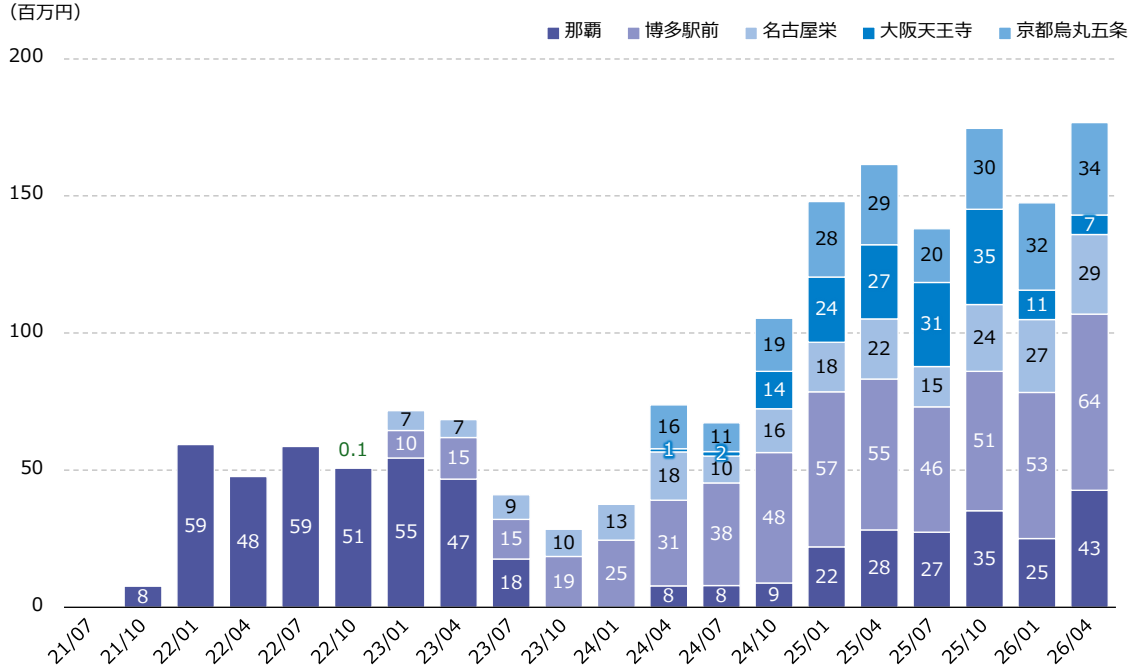


注1： 2026年4月末時点の賃貸借契約に基づき、第19期及び第20期の実績値の合計額を記載しています。なお、2025年7月1日に賃料形態を変更したEN HOTEL Akitaについては、変更前の賃料も固定賃料＋アップサイド物件として集計しています
注2： スマイルホテル大阪天王寺及びスマイルホテル京都烏丸五条のオペレーター変更に伴い約1か月間のフリーレントが発生していますが、賃料の全体の動きを追ううえでノイズとなるフリーレント相当額を固定賃料に加算し契約ベースで表示しています

ポートフォリオマネジメント：ホテル（2/3）

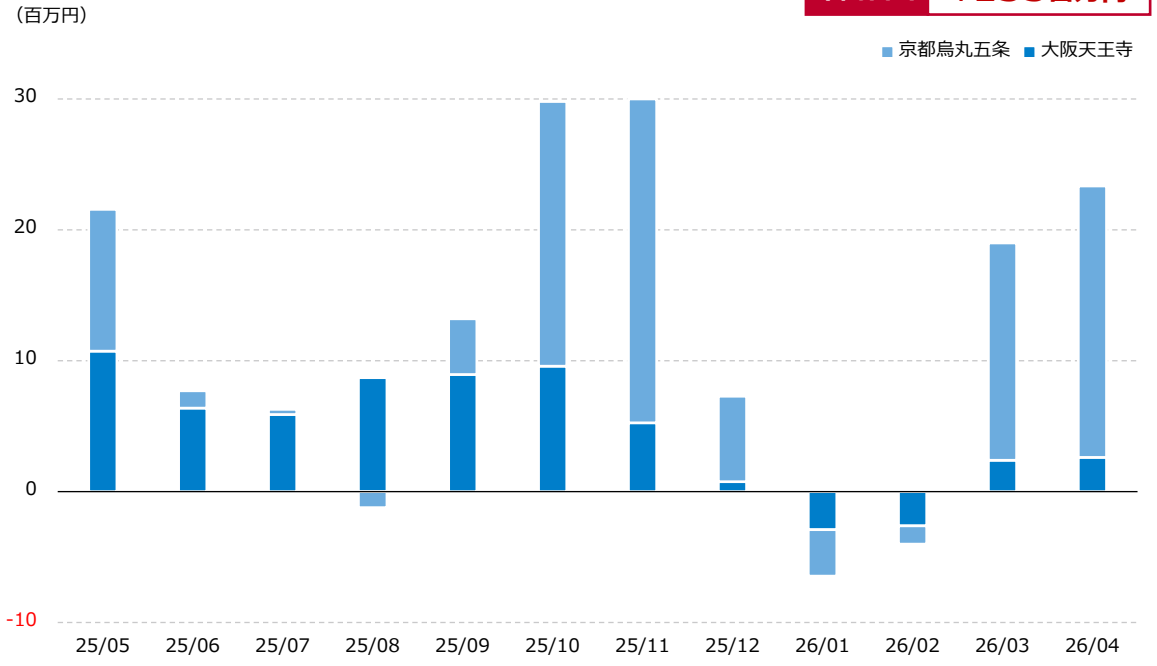
変動賃料物件のパフォーマンス

変動賃料の推移



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 +155百万円



運営状況

- スマイルホテル大阪天王寺は日中関係の影響を受けるも、償却後NOI利回りはオペレーター変更前と比較して高い水準を維持
- EN HOTEL Iseでは伊勢神宮式年遷宮に関連する行事の効果等によりまとまったアップサイド賃料が発生、ホテルサンルート新潟でも3年連続でアップサイド賃料を収受
- 沖縄県の月別入域観光客数は過去最高更新が続いており、スマイルホテル那覇シティリゾートの変動賃料も回復傾向

オペレーター変更による償却後NOI利回りの変化

	第13期-第14期（2022/5-2023/4）		第19期-第20期（2025/5-2026/4）
大阪天王寺	4.9%	→	8.6%
京都烏丸五条	4.8%	→	13.8%

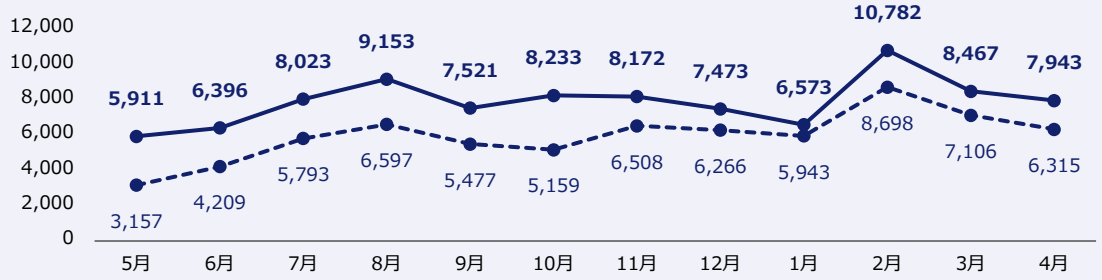
ポートフォリオマネジメント：ホテル（3/3）

一部で日中関係の影響を受けるも、全体では通年に亘り前年同月を上回って推移

変動賃料物件のRevPARの推移

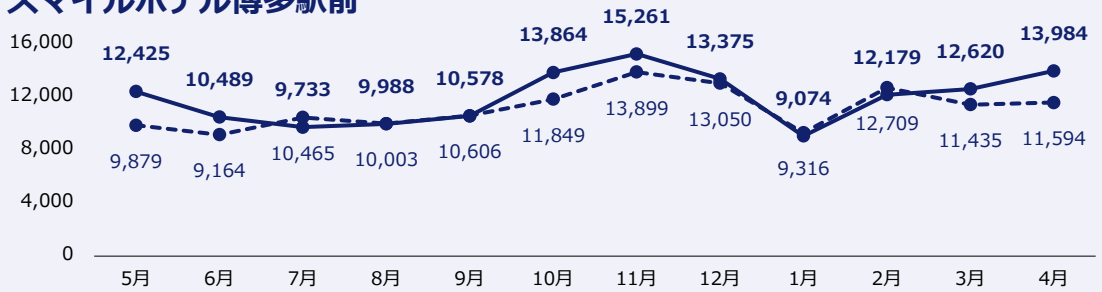
2025年5月 – 2026年4月　2024年5月 – 2025年4月　（単位：円）

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

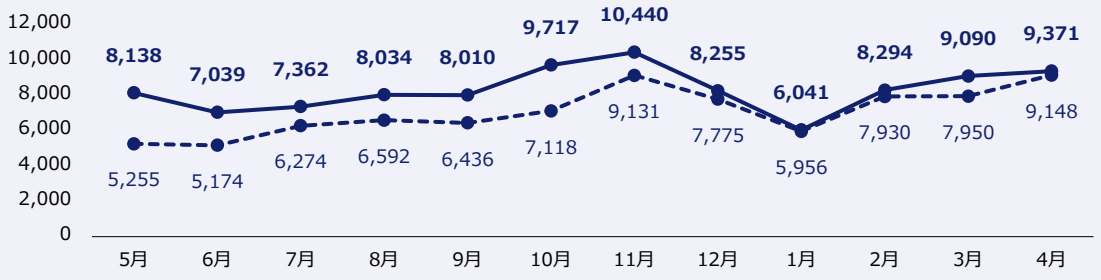
スマイルホテル博多駅前



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物件平均



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（2026年4月末時点）

平均調達金利	コミットメントライン
0.98%	3,000百万円
期間	**固定化比率**
6.6年/2.9年 調達期間　残存期間	85.6%
LTV	**格付**
49.1%/44.3% 総資産LTV　鑑定LTV	AA- / A+ JCR　R&I

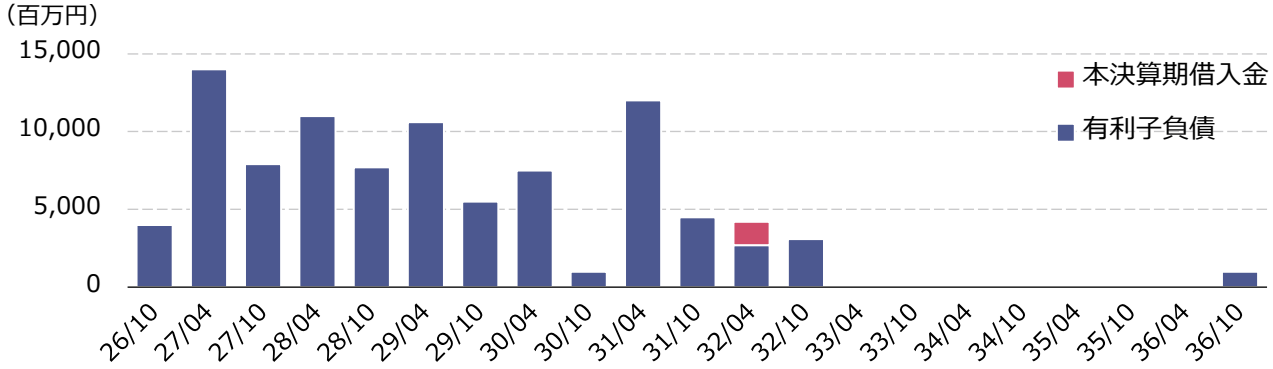
■ 本決算期の借入金

借入日	レンダー名	金額（百万円）	期間	金利
2026年1月30日	SBI新生銀行	1,000	6.2年	1M TIBOR + 0.29%
2026年1月30日	りそな銀行	500	6.2年	1M TIBOR + 0.30%

資金調達の分散状況（2026年4月末時点）

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%)

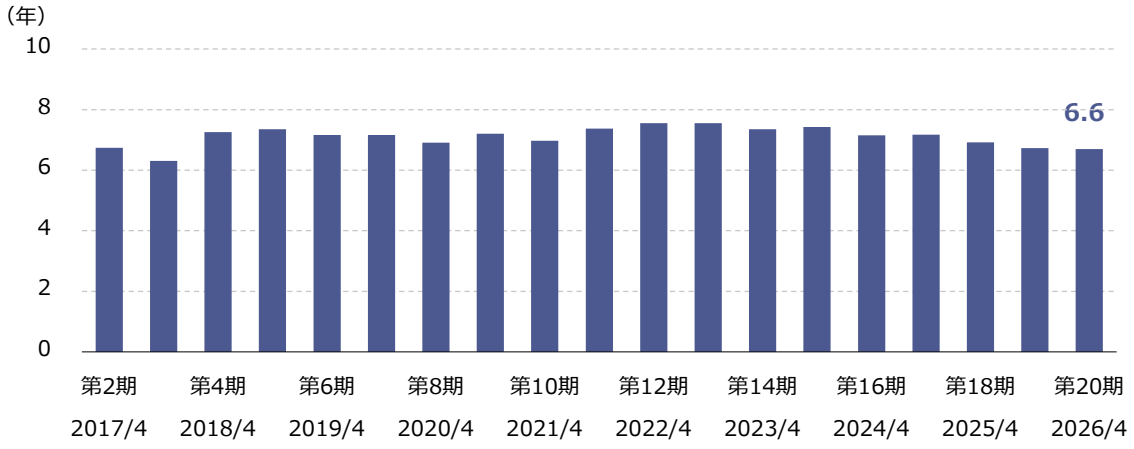
有利子負債の返済期限分散状況（2026年4月末時点）



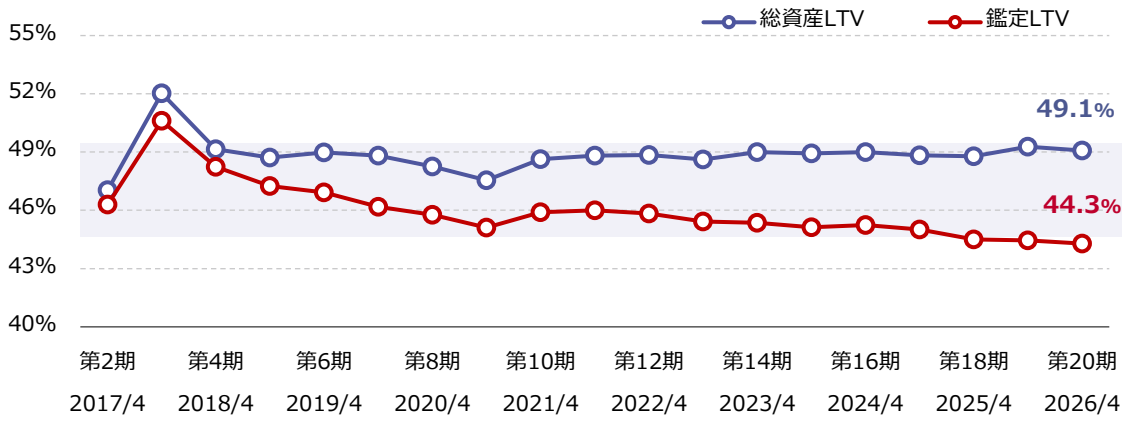
財務戦略（2/2）

調達期間、総資産LTV及び借入スプレッドは上場来同水準を維持

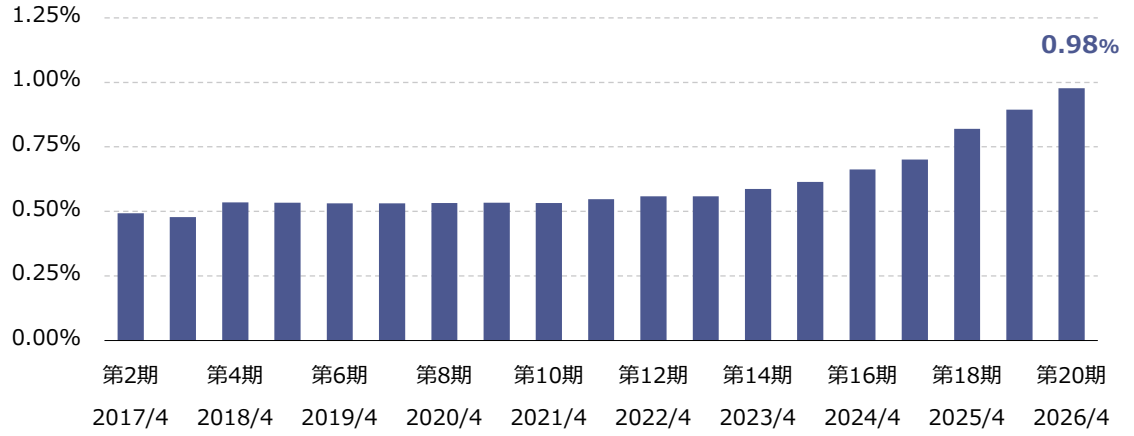
平均調達期間の推移



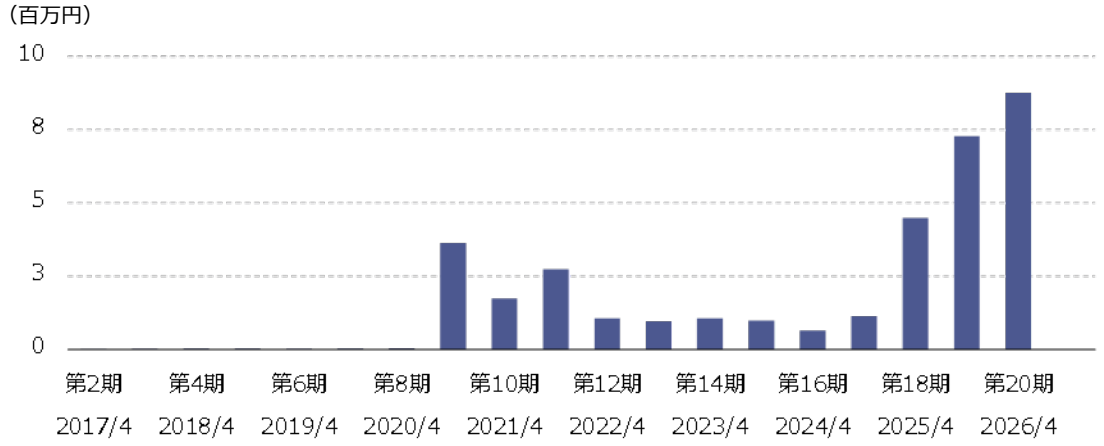
総資産LTVと鑑定LTVの推移



平均調達金利の推移



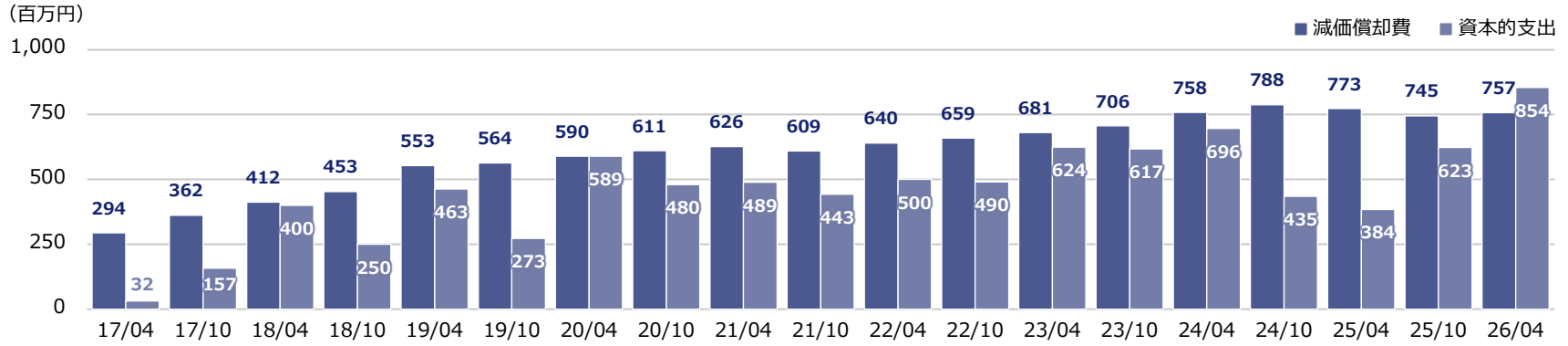
営業外収益の推移（その他営業外収益を除く）



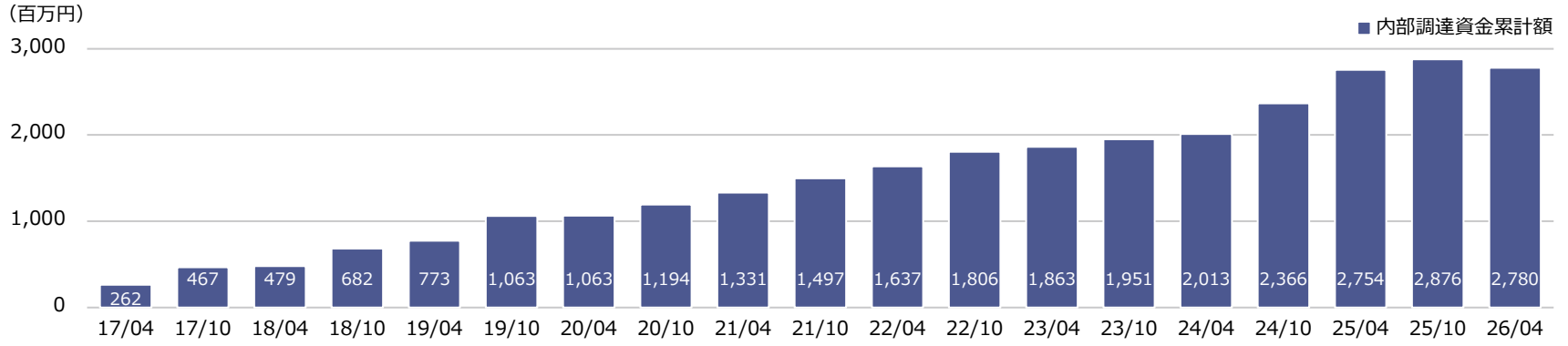
減価償却費と資本的支出

資本的支出の適切なコントロールにより、内部調達資金累計額は持続的に拡大

減価償却費と資本的支出の推移



内部調達資金累計額の推移



内部調達資金の活用方針

- **新規物件取得**
  ポートフォリオの拡充および収益基盤の強化を目的とした新規物件の取得
- **戦略的資本投下**
  物件価値向上や収益力強化を目的としたコンバージョンやリニューアルの実施
- **P/LとCFの乖離への対応**
  新リース会計導入後のフリーレントやレントホリデー等に起因する損益とキャッシュフローの乖離への対応
- **内部留保を活用した分配金原資**
  安定的な分配金水準維持のための内部留保の活用原資
- **自己投資口取得資金**
  投資主価値向上を目的とした自己投資口の取得

注：減価償却費と資本的支出はファイナンスリースに関連する金額を除外して計算しています

Section 3.
ポートフォリオマネジメント

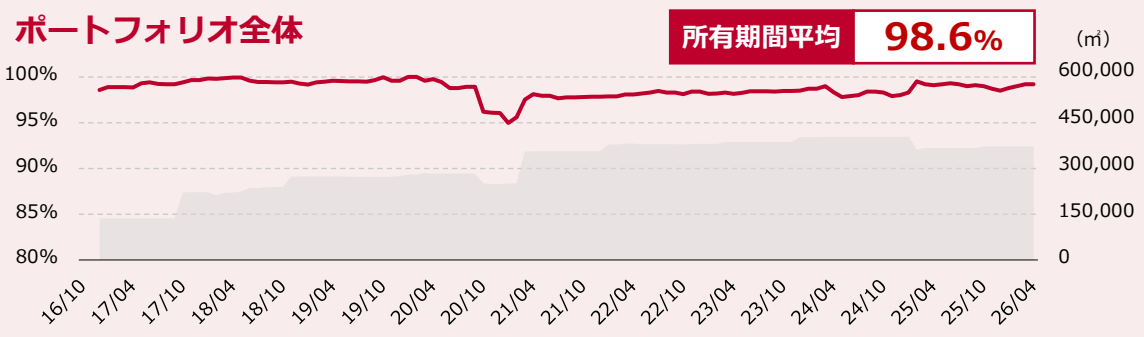
MIRAI Corporation

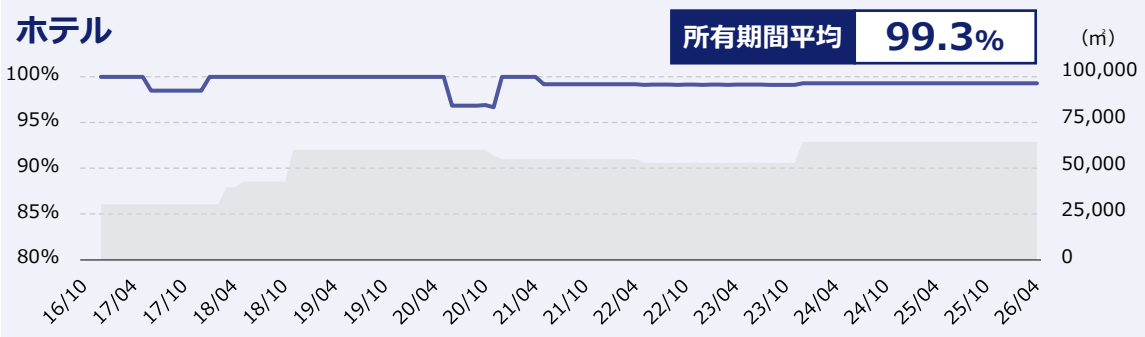
運用状況：物件タイプ別稼働率

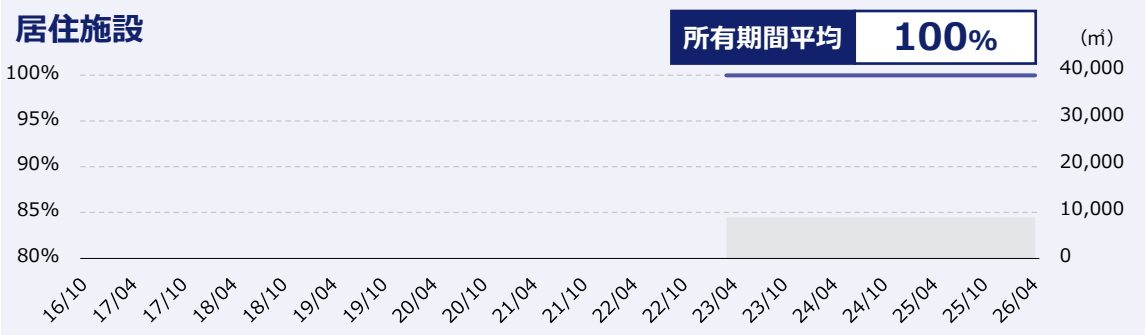
稼働率は、コロナ禍初期を除き、全物件タイプにおいて高水準で安定推移

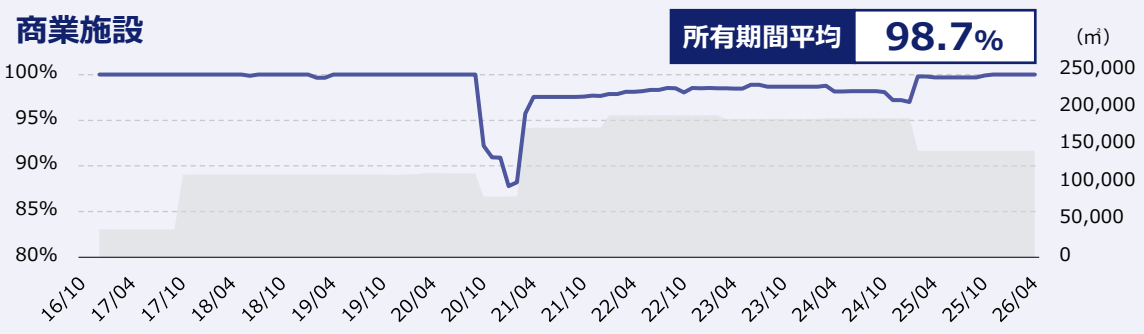
物件タイプ別稼働率の推移（上場来）

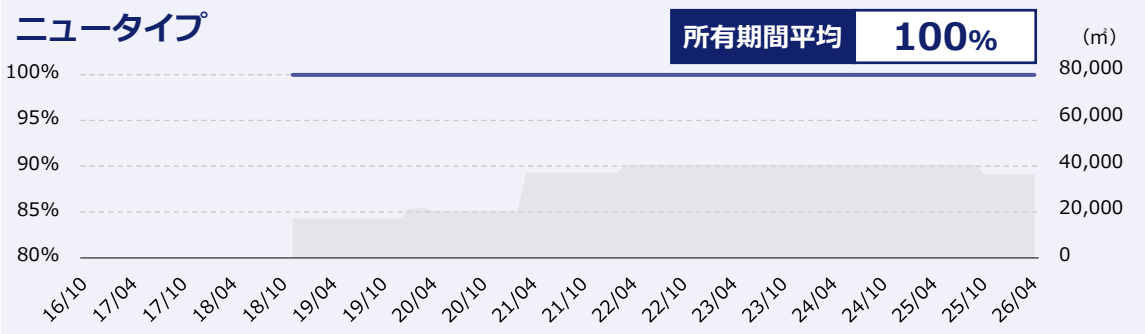
稼働率（左軸）　稼働率（左軸）　賃貸可能面積（右軸）









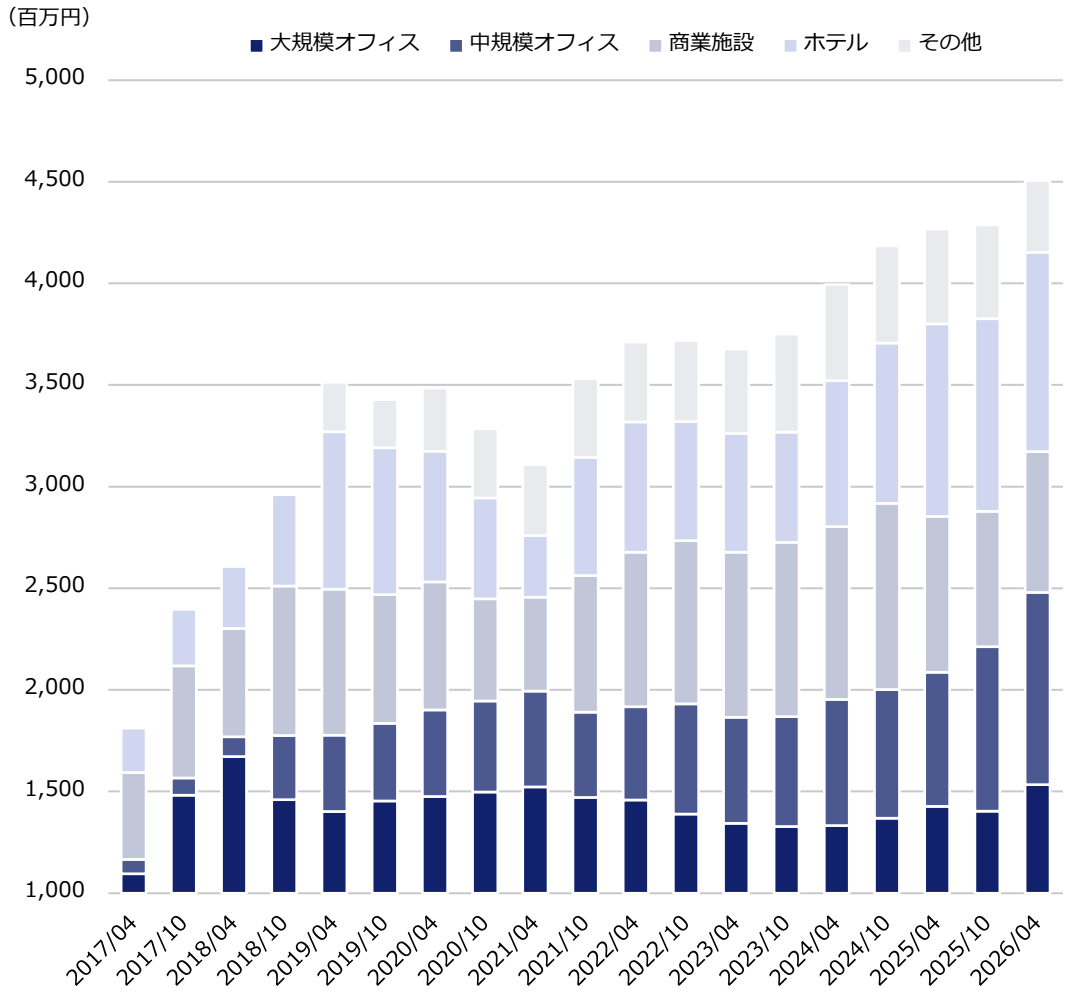


注：所有期間平均は所有期間の各月末稼働率を平均したものです

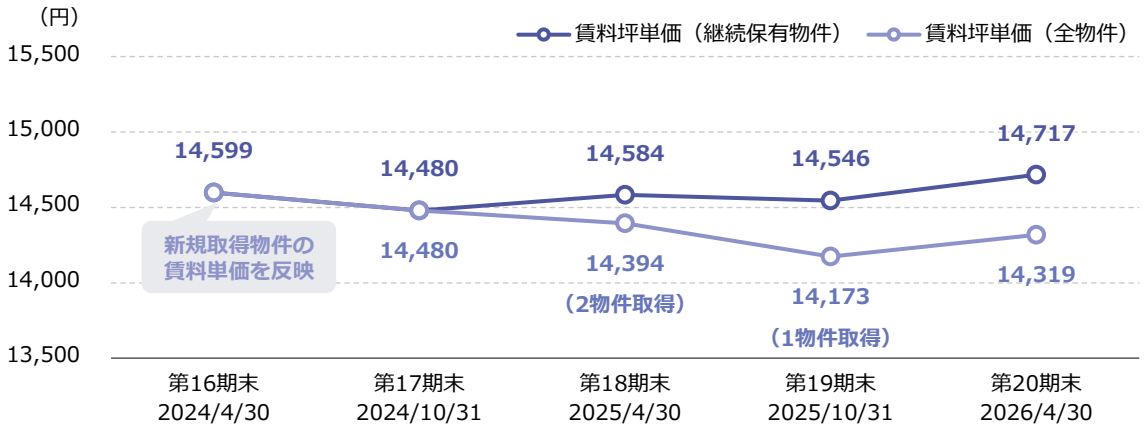
運用状況：オフィス（1/4）

オフィス物件のNOIは拡大基調を継続

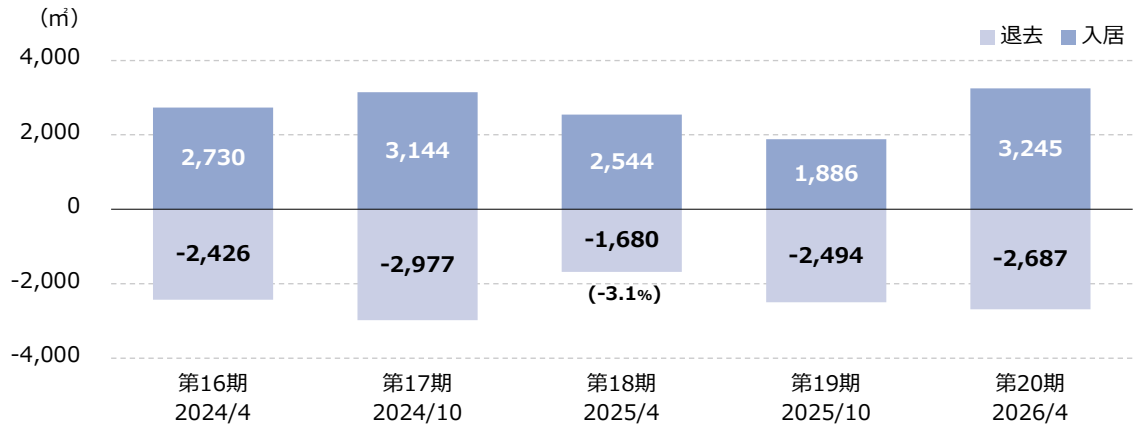
NOIの推移



契約賃料坪単価の推移（共益費を含む）



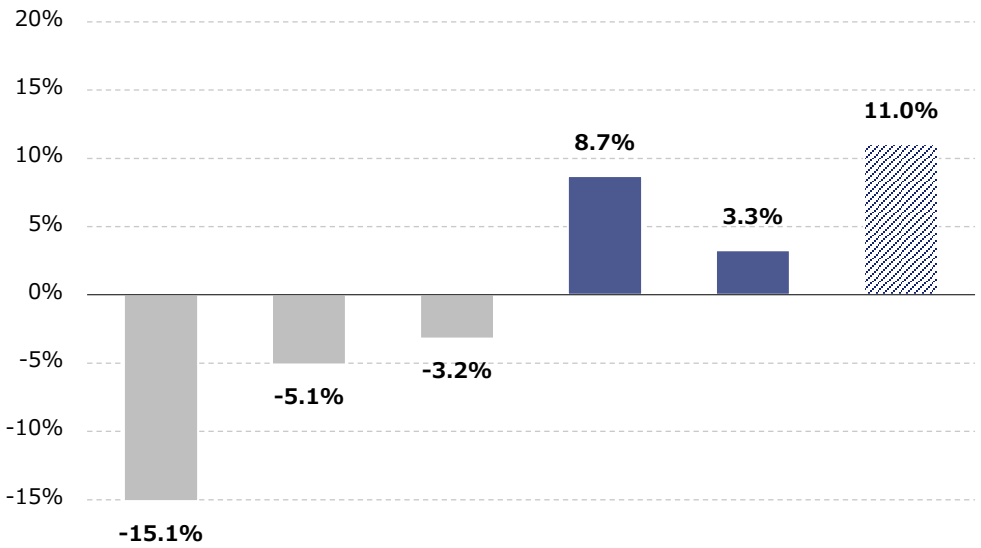
入退去の推移



運用状況：オフィス（2/4）

賃料改定は新規・契約更新ともに強い改善基調が継続

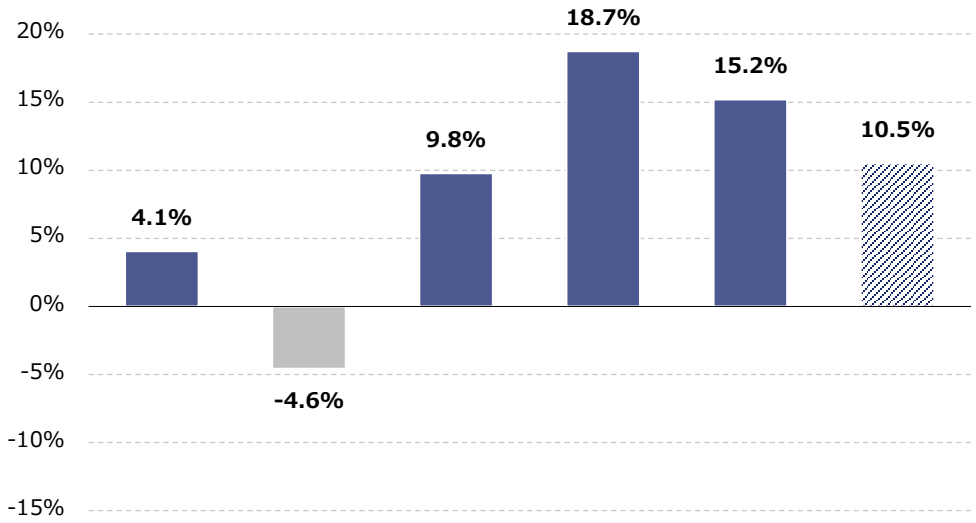
テナント入替による賃料増減率の推移



	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	第20期 2026年4月期	第21期 以降
入替面積（㎡）(件数)	2,309 (22)	3,087 (21)	2,372 (19)	1,378 (14)	3,109 (16)	5,557 (6)
前平均賃料単価（円/坪）	17,692	15,725	16,914	19,900	18,556	16,614
新平均賃料単価（円/坪）	15,028	14,928	16,380	21,630	19,056	18,448
賃料増減額（注）	+11百万円	△4百万円	△2百万円	+4百万円	+3百万円	+19百万円

＊取得後初入居区画を除く

賃料更改の推移



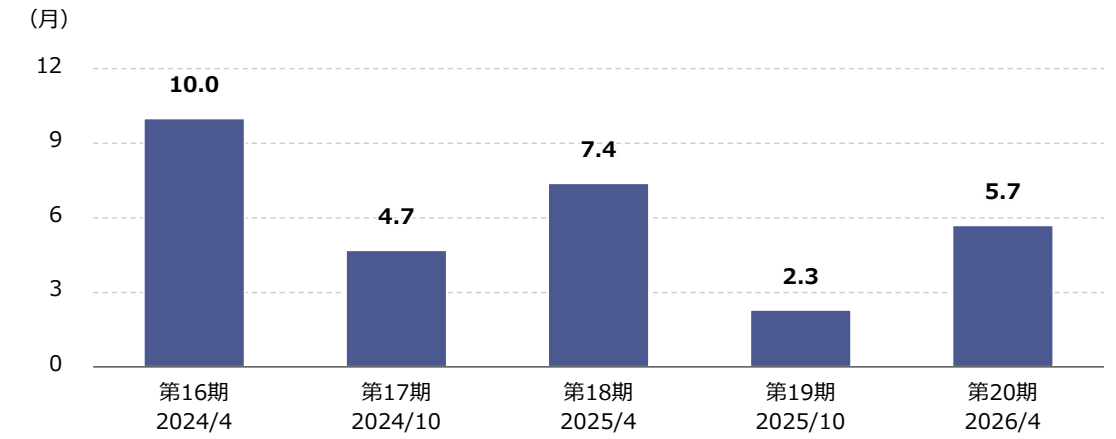
	第16期 2024年4月期	第17期 2024年10月期	第18期 2025年4月期	第19期 2025年10月期	第20期 2026年4月期	第21期 以降
更改対象面積（㎡）(件数)	16,606 (50)	21,513 (50)	27,896 (58)	24,316 (73)	21,567 (76)	- (-)
増額面積（㎡）(件数)	238 (3)	722 (9)	10,205 (16)	2,850 (20)	4,305 (33)	4,629 (12)
減額面積（㎡）(件数)	177 (2)	1,172 (2)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
賃料増減額（注）	+0百万円	△3百万円	+21百万円	+8百万円	+16百万円	+13百万円

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。「第21期以降」は2026年6月17日時点の状況を示しています

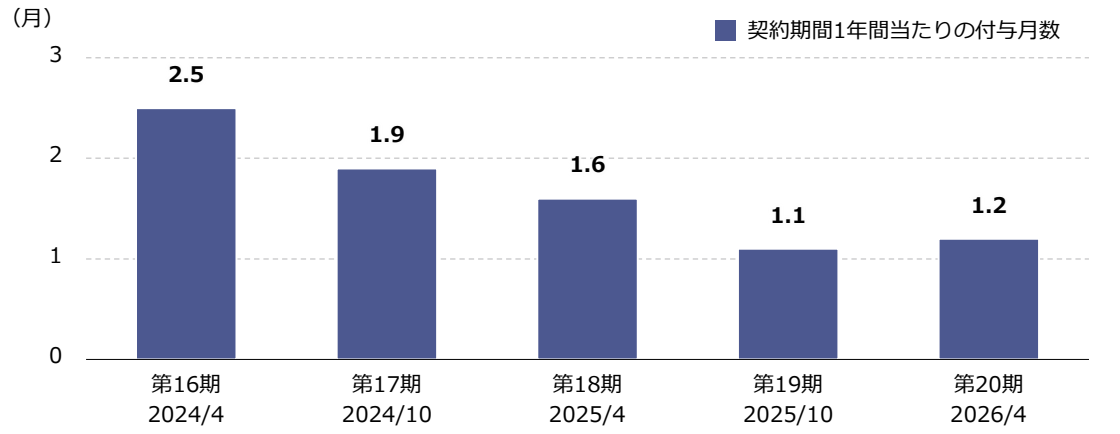
運用状況：オフィス（3/4）

空室期間とフリーレント・レントホリデーの短縮傾向が継続

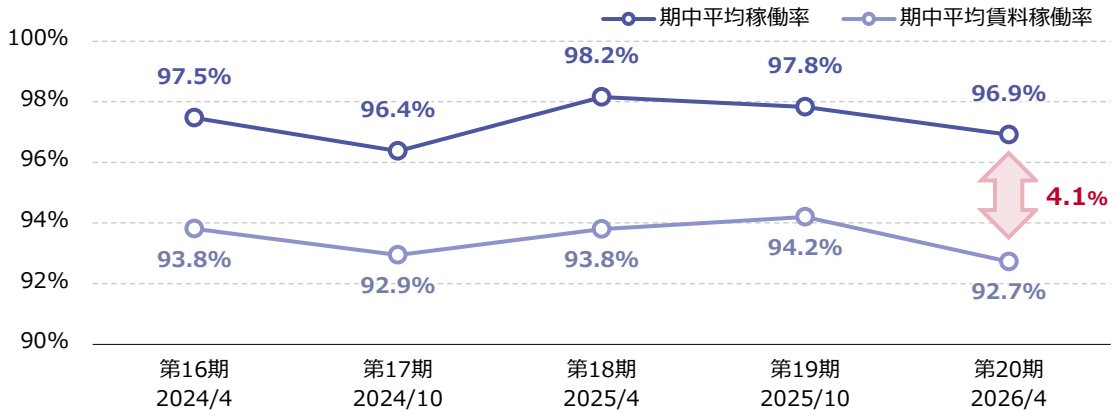
空室期間の推移（取得後初入居区画を除く）



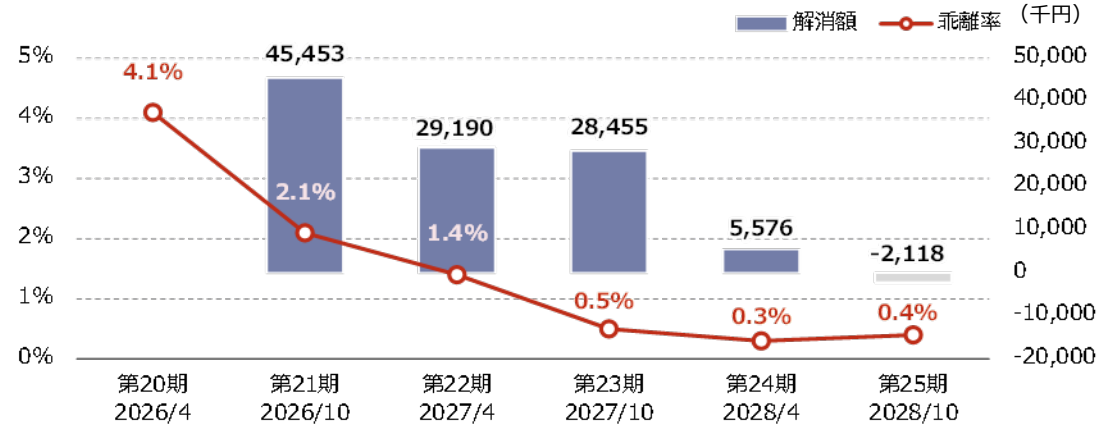
フリーレント/レントホリデー付与期間の推移（注）



期中平均稼働率の推移



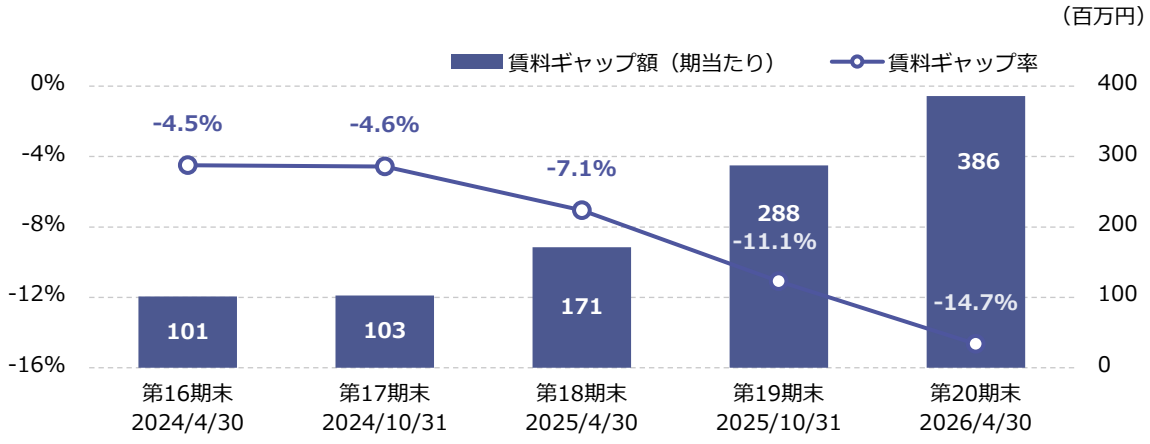
フリーレント/レントホリデーの解消と稼働率乖離幅の推移の見込み



運用状況：オフィス（4/4）

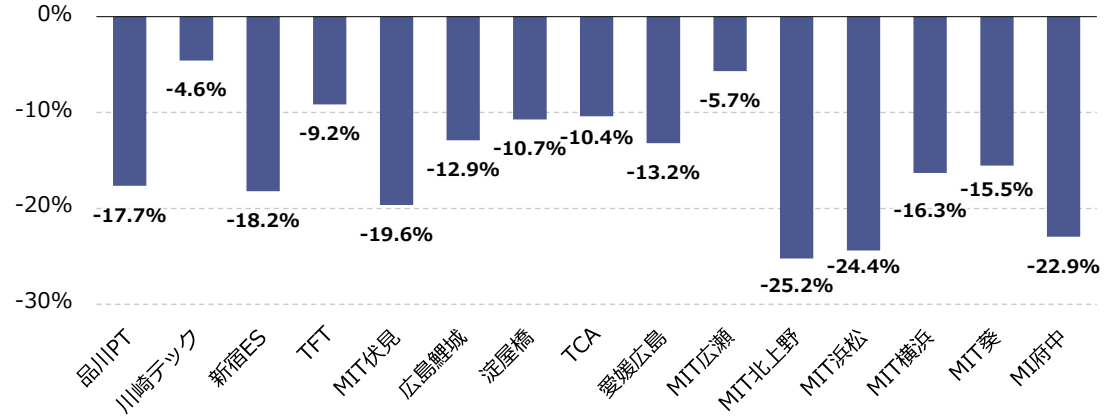
市場賃料改善に伴い賃料ギャップが大幅に拡大

賃料ギャップの推移

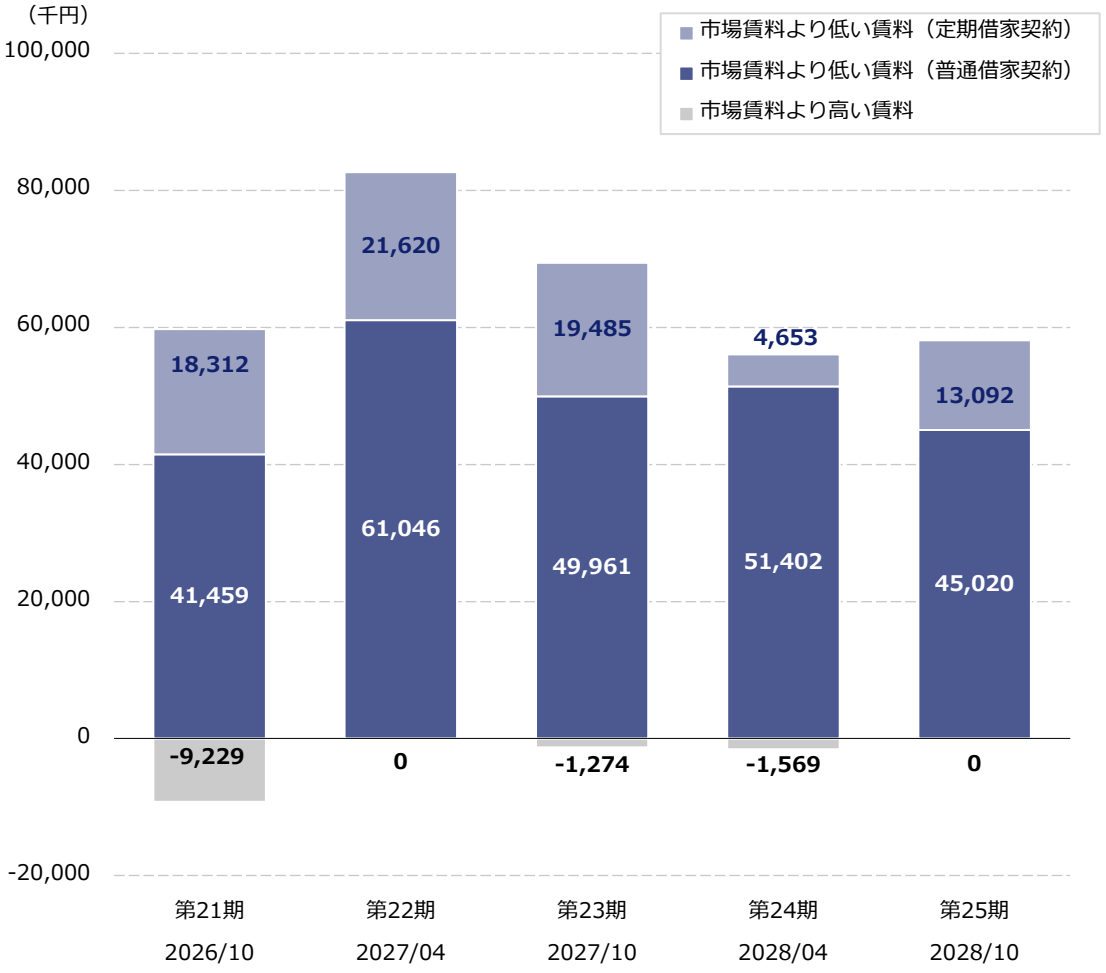


※賃料ギャップ額は、賃料改定が本投資法人の収益に与える影響を分かりやすく示す目的から正負を反転表示しています

物件別賃料ギャップ率（第20期末時点）



更新期別賃料ギャップ額（期当たり）

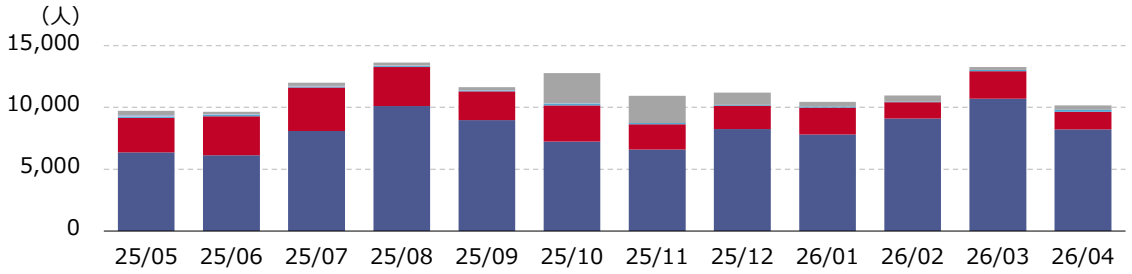


注：「賃料ギャップ ＝ 契約賃料 － 市場賃料」、「賃料ギャップ率 ＝賃料ギャップ÷ 契約賃料」、「賃料ギャップ額は賃料ギャップがすべて解消された場合の期当たりの収益貢献額」を記載しています
賃料ギャップは各物件の基準階事務所を対象に、第18期以前については鑑定評価の直接還元法において採用された事務所賃料、第19期以降はシービーアールイー株式会社による査定賃料に基づき計算しています

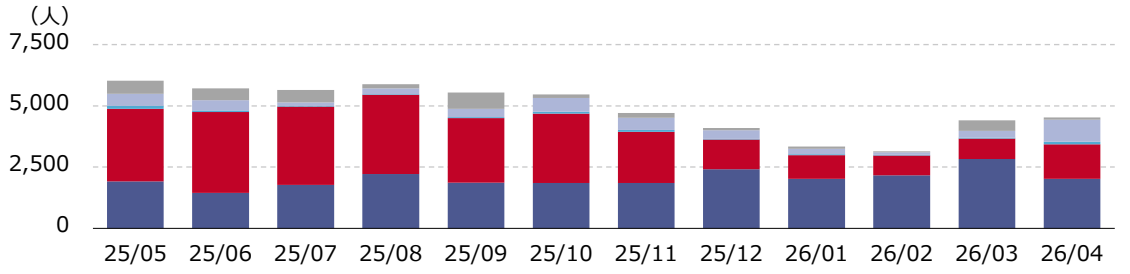
運用状況：ホテル - 変動賃料物件の宿泊客構成（1/2）

■日本国内 ■アジア ■欧米 ■その他海外 ■不明

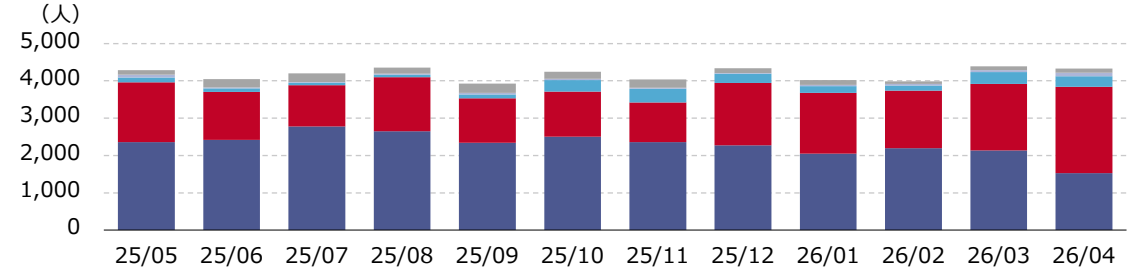
スマイルホテル那覇シティリゾート



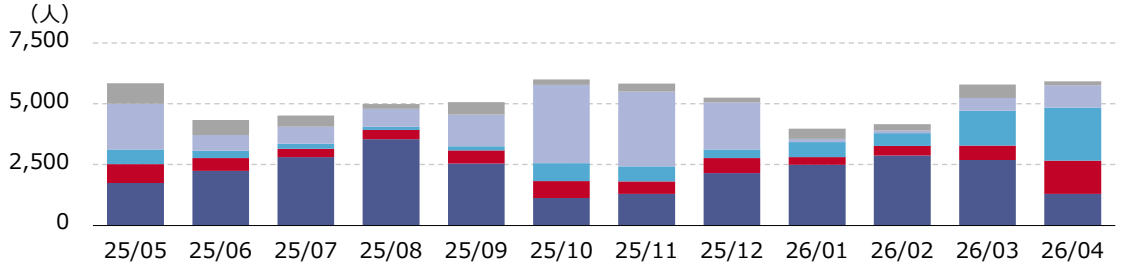
スマイルホテル大阪天王寺



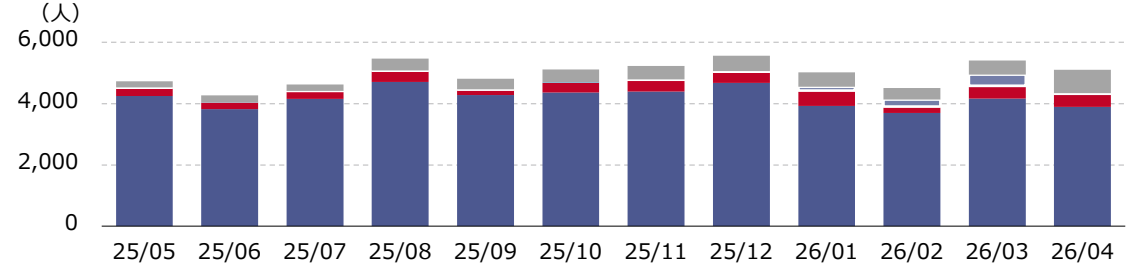
スマイルホテル博多駅前



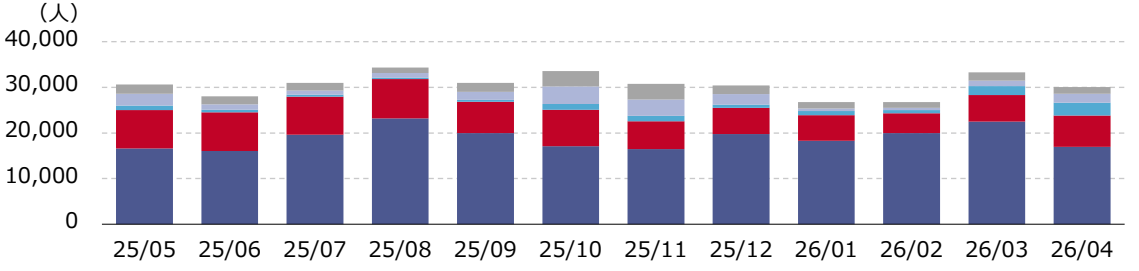
スマイルホテル京都烏丸五条



スマイルホテル名古屋栄



変動賃料5物件合計

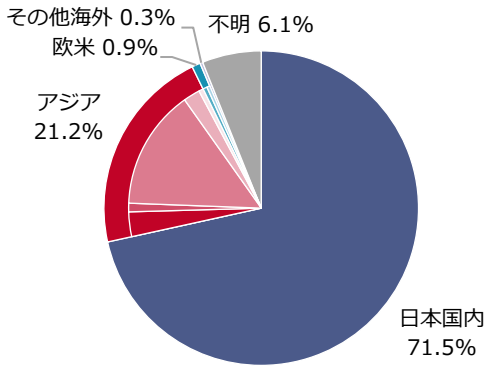


運用状況：ホテル - 変動賃料物件の宿泊客構成（2/2）

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

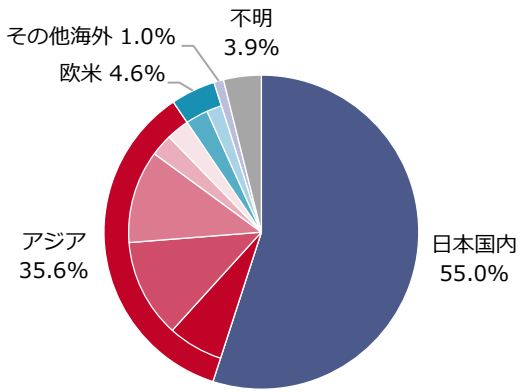
スマイルホテル那覇シティリゾート



アジア内訳	
中国	3.0%
香港	1.0%
台湾	14.6%
韓国	2.0%
その他アジア	0.6%

欧米内訳	
ヨーロッパ	0.5%
北米	0.4%

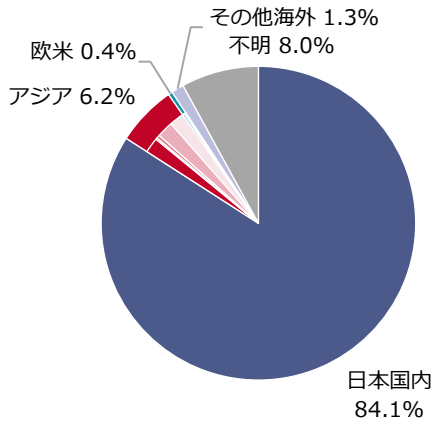
スマイルホテル博多駅前



アジア内訳	
中国	6.7%
香港	2.7%
台湾	11.3%
韓国	12.0%
その他アジア	2.8%

欧米内訳	
ヨーロッパ	2.7%
北米	1.8%

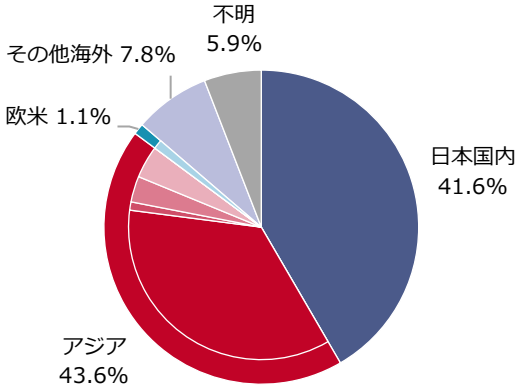
スマイルホテル名古屋栄



アジア内訳	
中国	1.8%
香港	0.2%
台湾	0.4%
韓国	2.0%
その他アジア	1.8%

欧米内訳	
ヨーロッパ	0.2%
北米	0.2%

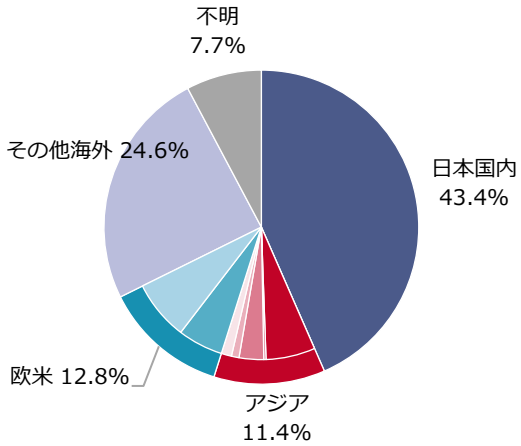
スマイルホテル大阪天王寺



アジア内訳	
中国	35.4%
香港	1.0%
台湾	3.2%
韓国	4.0%
その他アジア	-

欧米内訳	
ヨーロッパ	-
北米	1.1%

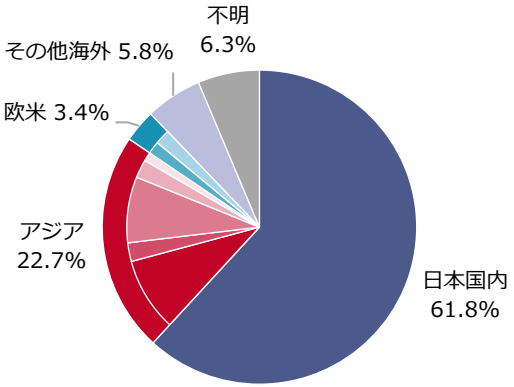
スマイルホテル京都烏丸五条



アジア内訳	
中国	6.0%
香港	0.3%
台湾	3.0%
韓国	0.9%
その他アジア	1.2%

欧米内訳	
ヨーロッパ	5.5%
北米	7.3%

変動賃料5物件合計



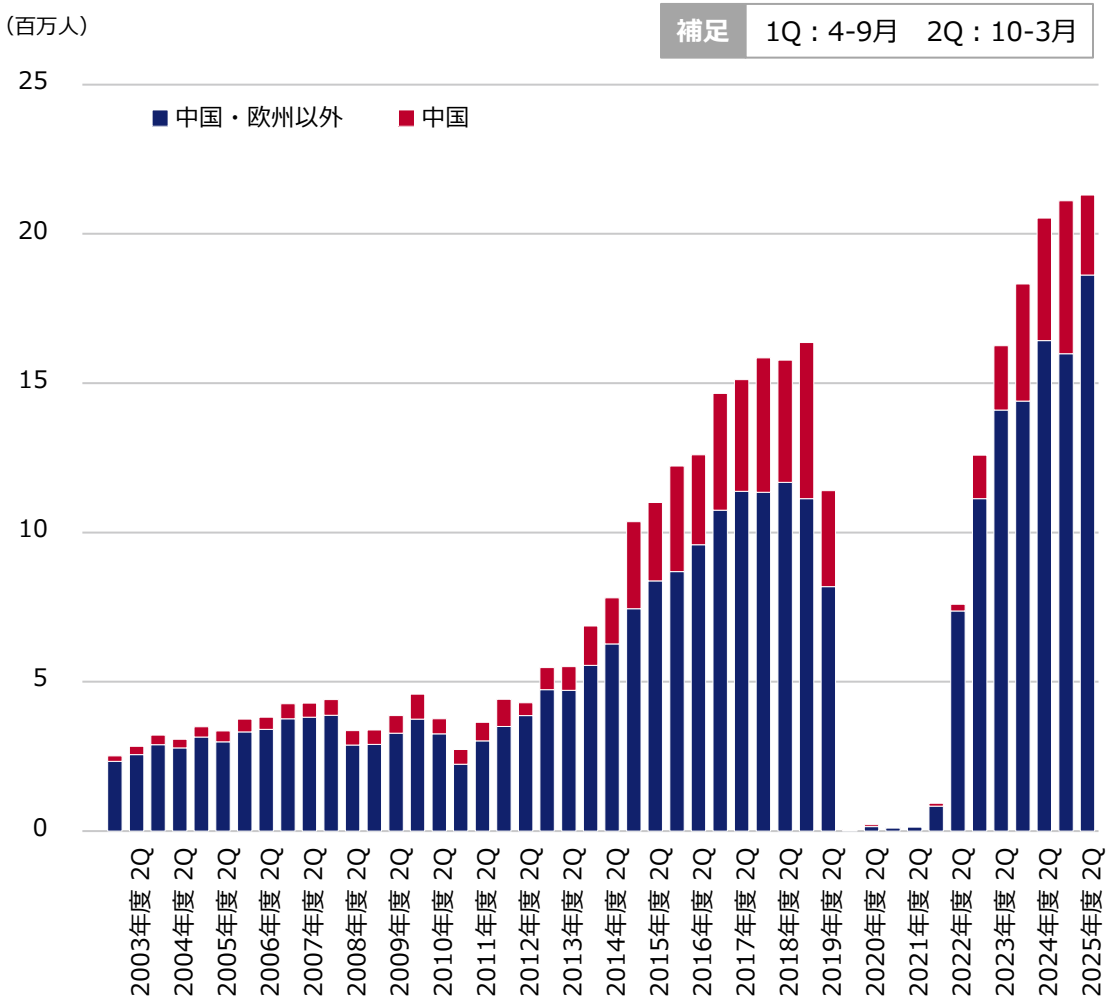
アジア内訳	
中国	9.0%
香港	1.0%
台湾	8.1%
韓国	3.5%
その他アジア	1.1%

欧米内訳	
ヨーロッパ	1.5%
北米	1.8%

注：　2025年5月から2026年4月（第19期及び第20期）の1年間

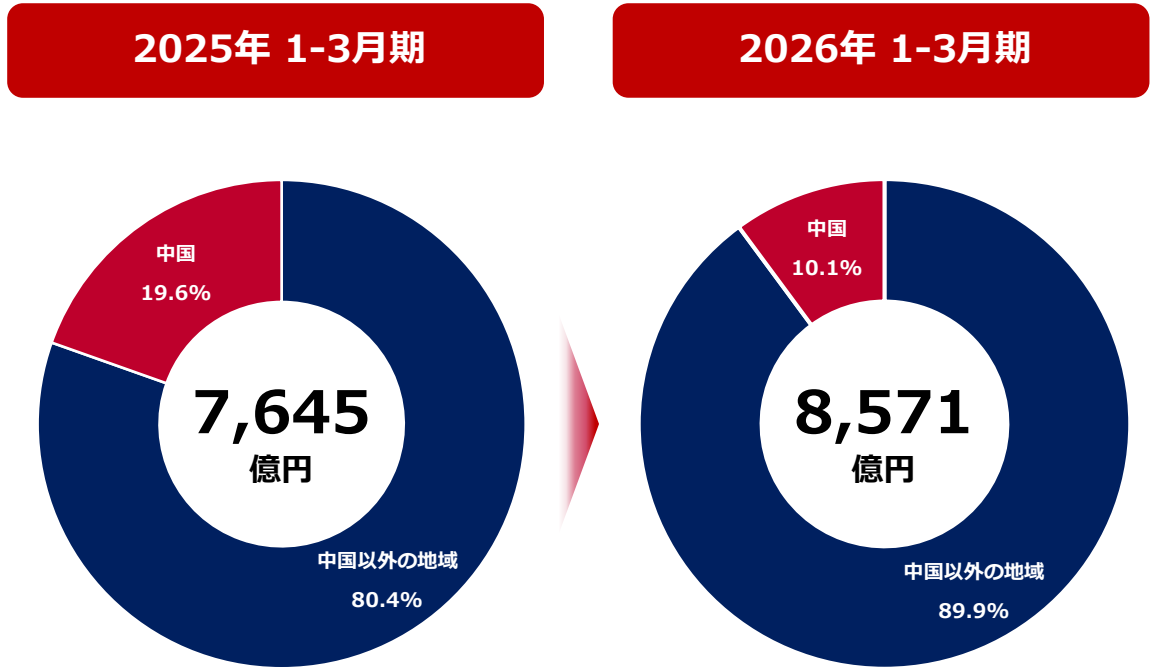
運用状況：ホテル - 訪日外客数と宿泊費動向

訪日外客数：地域別構成



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

訪日外客の宿泊費動向：地域別構成

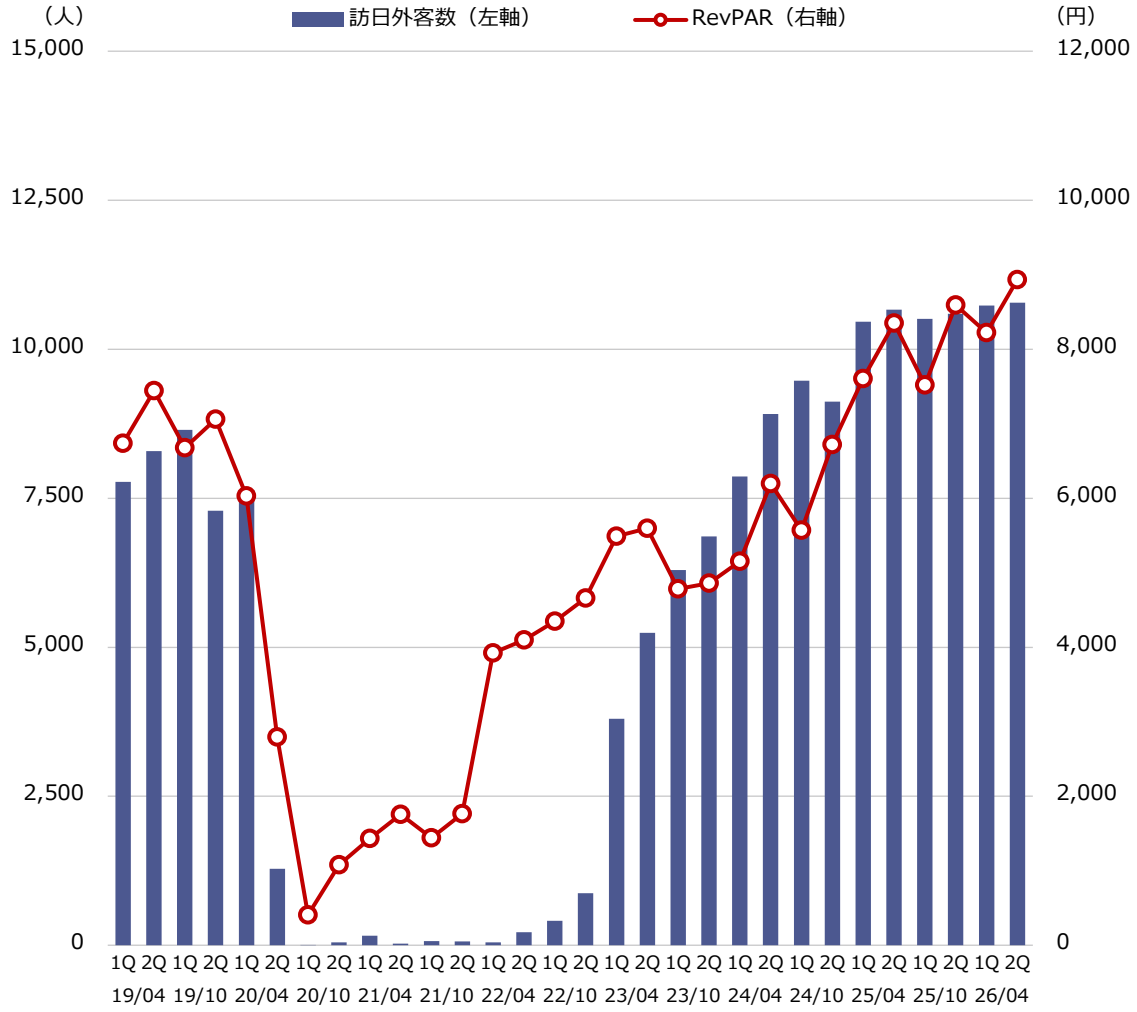


出所：観光庁「インバウンド消費動向調査」より資産運用会社が作成

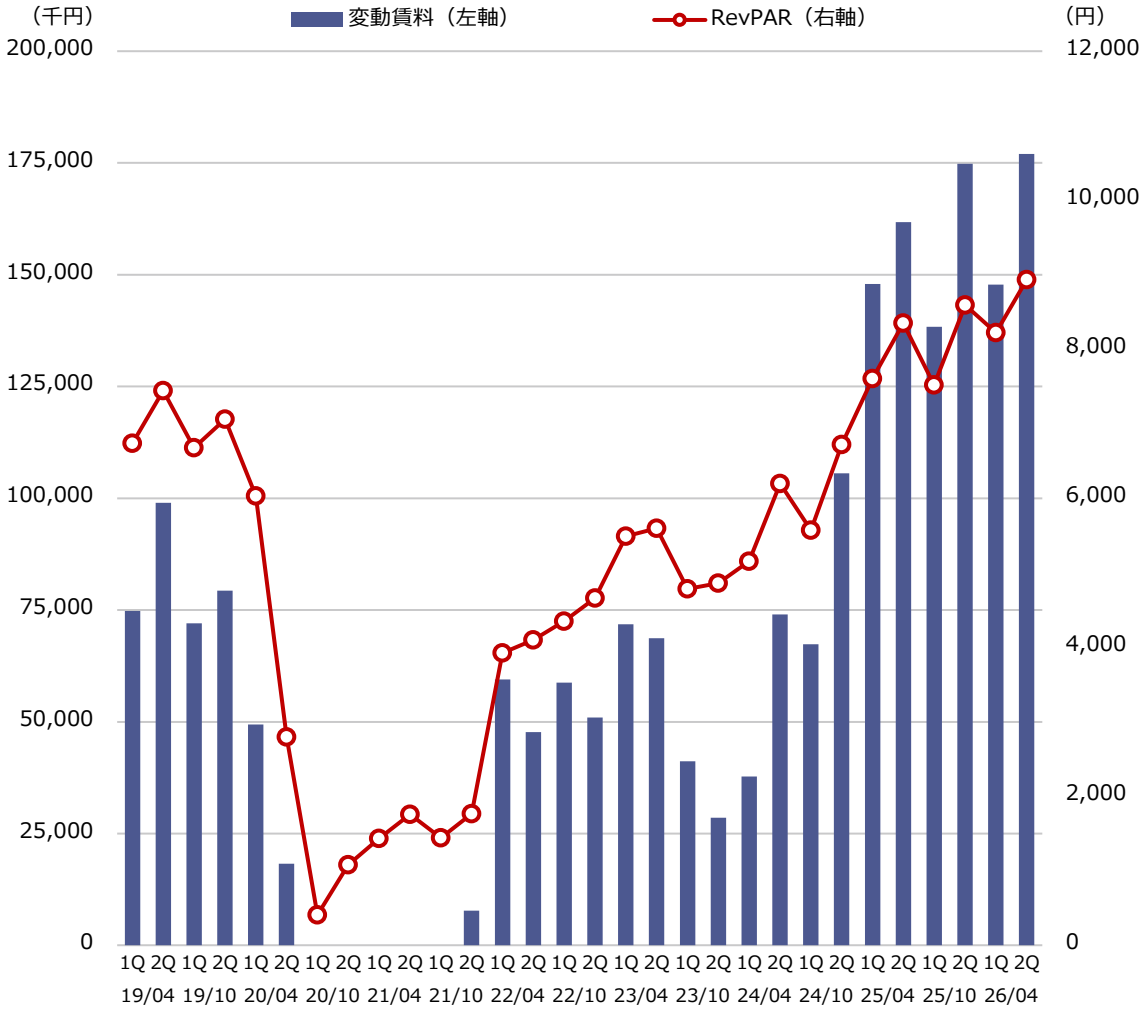
運用状況：ホテル - 訪日外客数/変動賃料とRevPAR

補足	4月期　1Q：11-1月　2Q：2-4月/10月期　1Q：5-7月　2Q：8-10月

訪日外客数とRevPAR



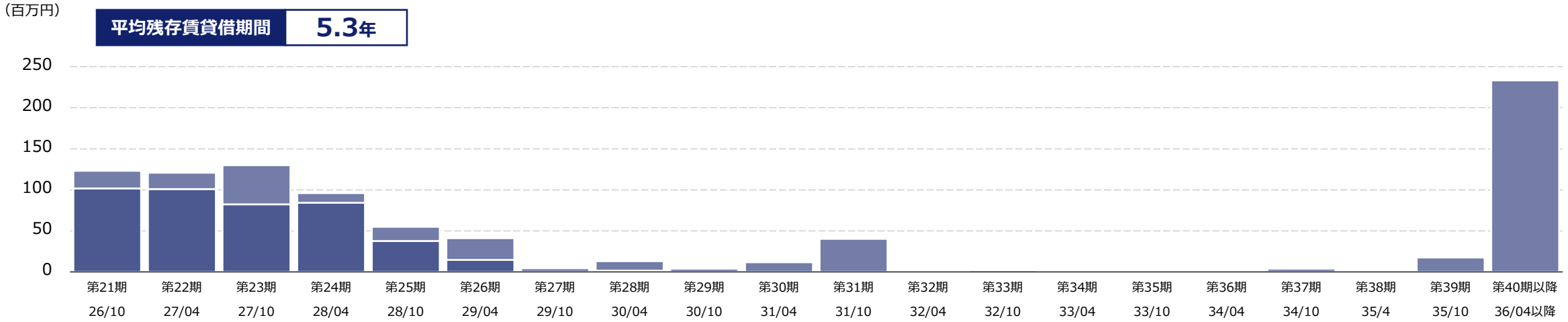
変動賃料とRevPAR



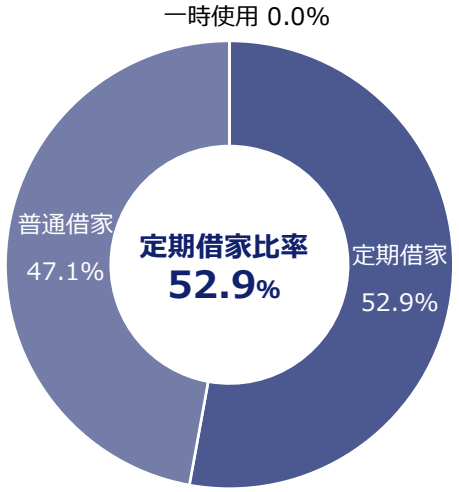
出所：日本政府観光環境局「訪日外客統計」より資産運用会社が作成
注：　RevPARと変動賃料は変動賃料+最低保証賃料の形態をとる5物件についての平均値あるいは合計値の推移を示したものです

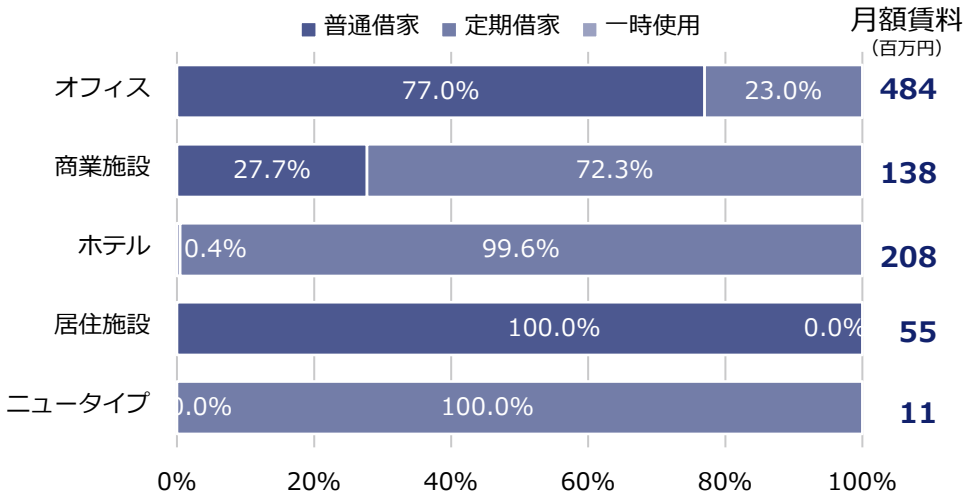
テナント分散の状況（2026年4月末時点）

賃貸借契約期間分散状況（賃料ベース）

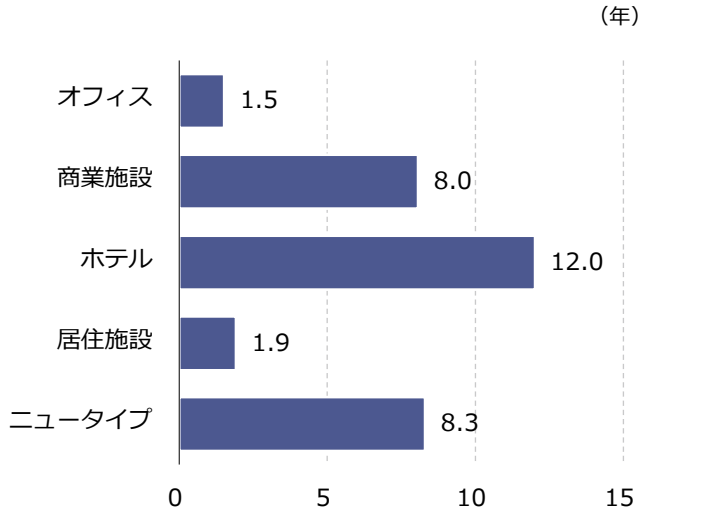


賃貸借契約形態の比率（賃料ベース）





平均契約残存年数（賃料ベース）

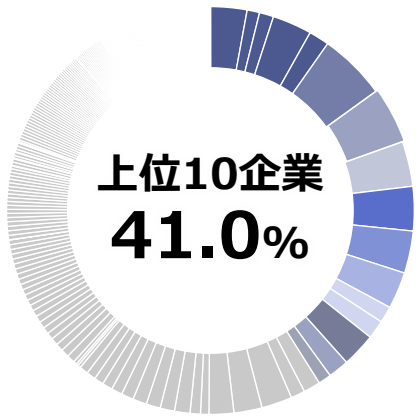


テナント分散の状況（2026年4月末）

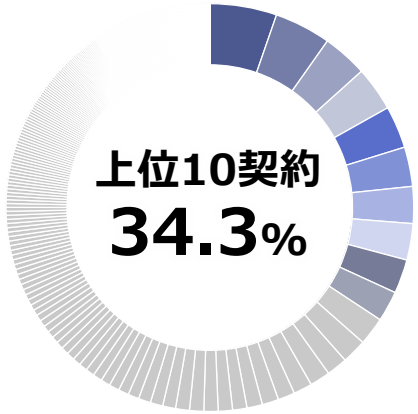
上位10テナント（賃料ベース）

	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㎡	9.8%
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.	相鉄ホテルマネジメント	ホテルサンルート新潟	7,812㎡	3.6%
5.	国際航業	MI府中テクニカルセンター	8,540㎡	非開示
6.	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
7.	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
8.	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
9.	西友	ツルミフーガ1	9,578㎡	非開示
10.	ミナシア	KOKO HOTEL2物件 （上野駅前/名古屋栄 South）	5,903㎡	非開示

テナント企業の分散（賃料ベース）



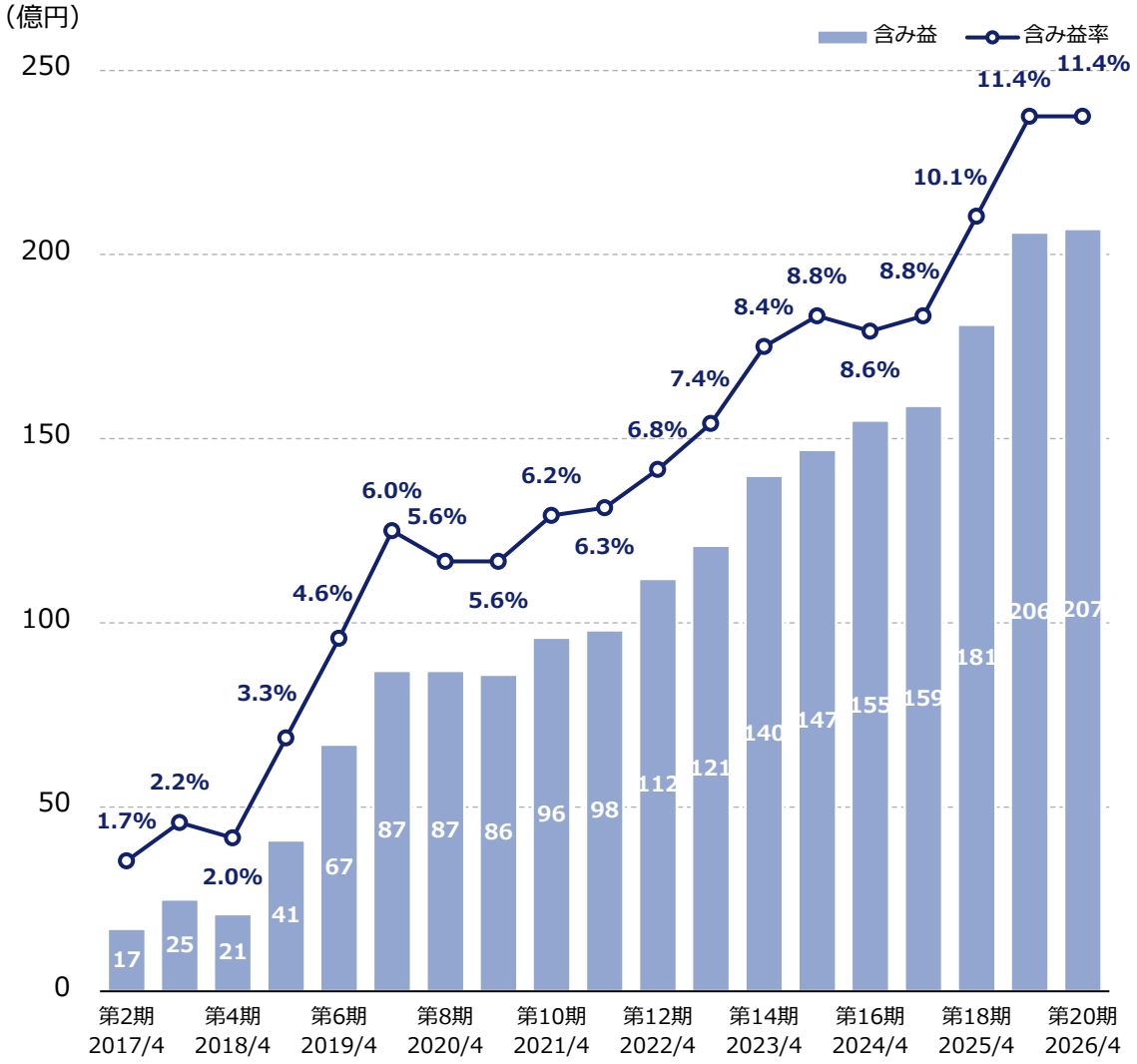
賃貸借契約の分散（賃料ベース）



：　2026年4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（2026年4月末）

含み益の推移

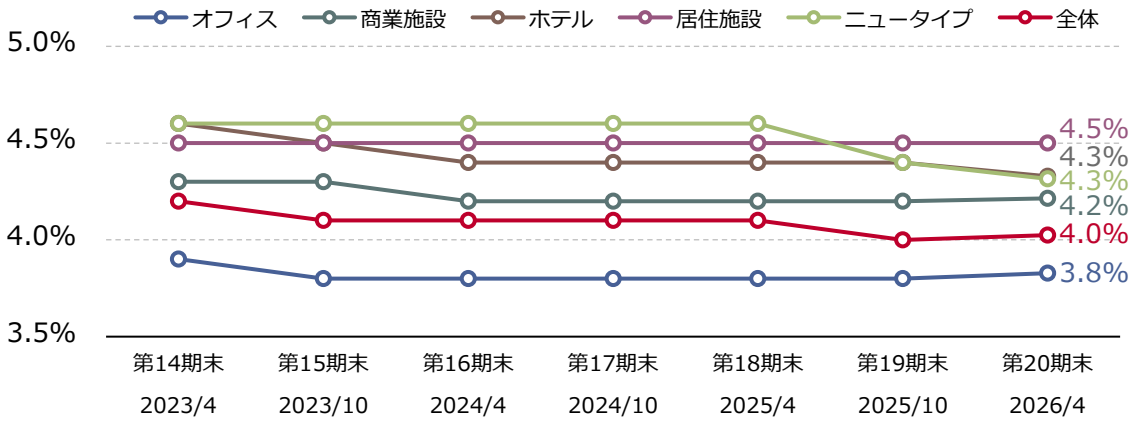


アセットタイプ別鑑定評価額の変化

（億円）

	2025年10月末	2026年4月期			
		譲渡物件	取得物件	既存物件	2026年4月末
オフィス	1,159	- (-)	- (-)	△1 (△0.1%)	1,157 (△0.1%)
商業施設	330	- (-)	- (-)	△0 (△0.1%)	330 (△0.1%)
ホテル	377	- (-)	- (-)	△0 (△0.1%)	376 (△0.1%)
居住施設	24	- (-)	- (-)	- (-)	24 (-)
ニュータイプ	133	- (-)	- (-)	3 (2.6%)	136 (2.6%)
合計	**2,025**	**-** (-)	**-** (-)	**1** (0.1%)	**2,026** (0.1%)

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（1/4）

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

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
  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㎡**	**4.8%**
★	1	14,481㎡	4.8%
合計（重複を除く）	**16**	**224,071.04㎡**	**74.2%**

ESGの取組み（2/4）

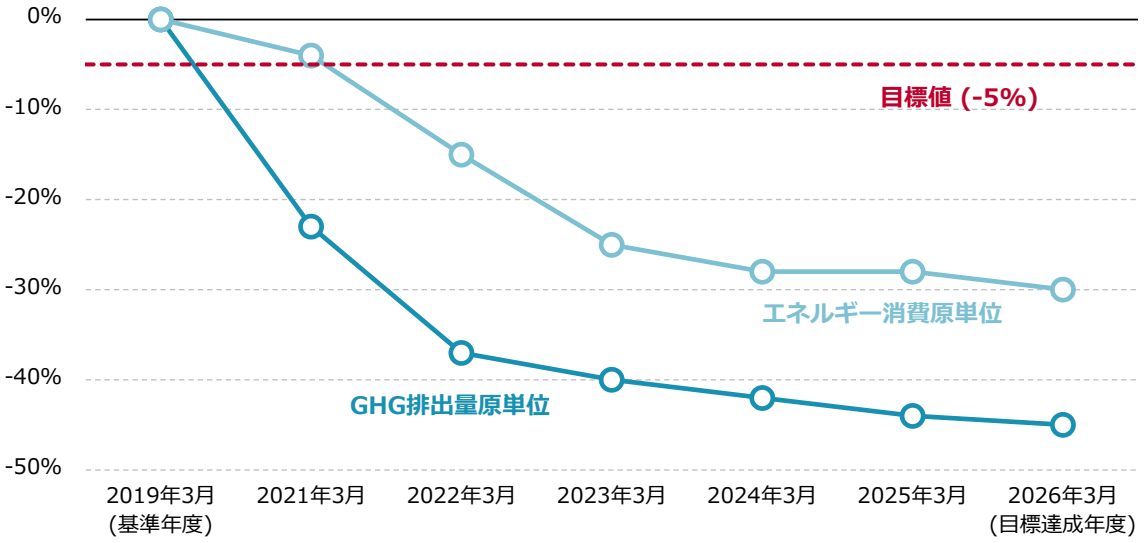
環境パフォーマンス目標（注1）

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**

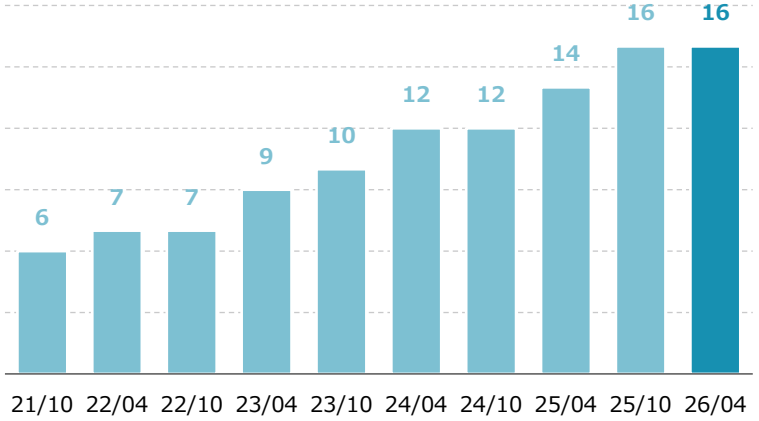
2 ポートフォリオのエネルギー消費原単位を**5年間で5%削減**

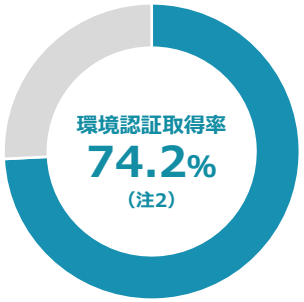
削減率の推移 達成！



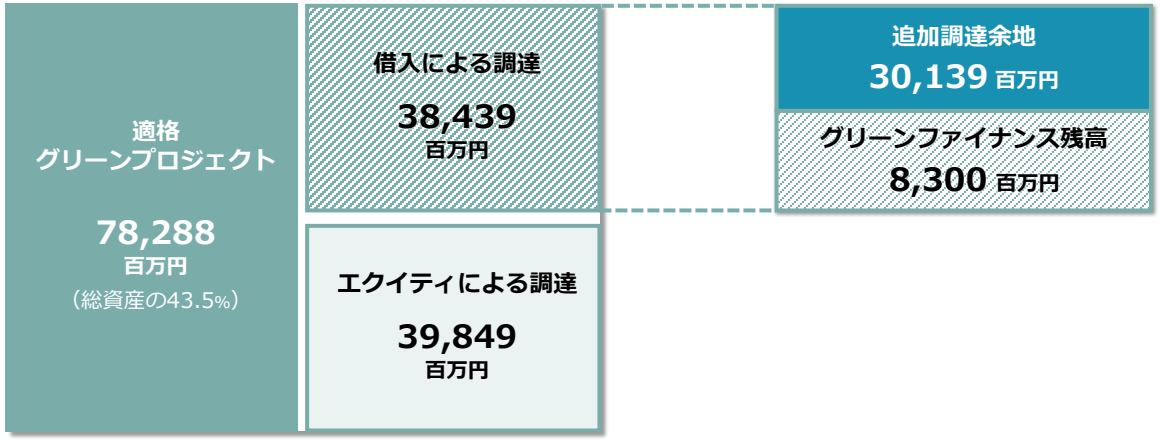
環境認証取得率（2026年4月末時点）

環境認証取得物件数の推移





グリーンファイナンス実績（2026年4月期）



LTV＝49.1%

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（3/4）

温室効果ガス(GHG)排出量削減に関する中長期目標と脱炭素ロードマップ

■ 2050年のネットゼロ目標に向けた脱炭素ロードマップを策定

中期目標

2035年度までに
GHG排出量を
36.3%削減
（2024年度対比）

スコープ別目標

スコープ1・2	スコープ3
51.0% 削減	31.9% 削減

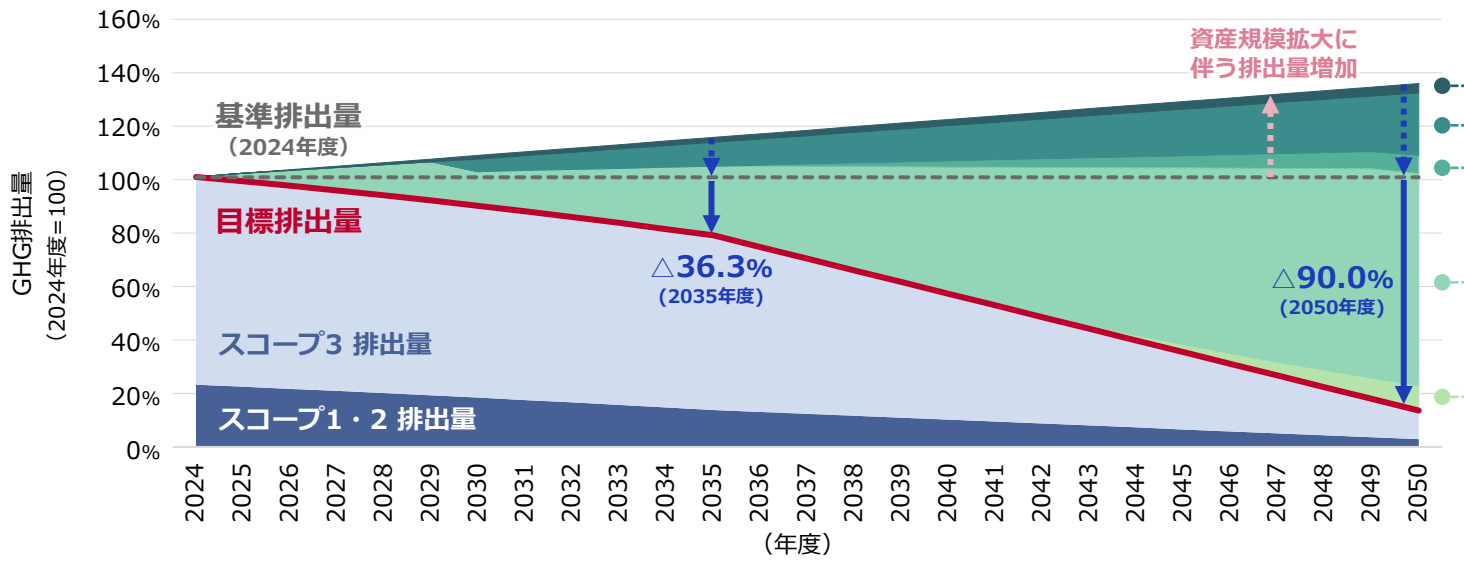
長期目標

2050年度までに
GHG排出量を
90.0%削減
（2024年度対比）

本目標設定の背景

本投資法人は、気候変動が不動産価値、賃貸需要、資金調達及び運営コスト等に与える影響を踏まえ、リスク低減と機会の獲得の両面から気候変動対応の取組みを推進しています。本目標は、目標設定と進捗管理を明確化し、投資主価値の中長期的向上を目指すものです。

■ 脱炭素ロードマップとヒエラルキー・アプローチ



本目標達成に向けた施策
（具体的な施策としてのヒエラルキーアプローチ）

1. 省エネ運用の高度化（運転最適化、データ整備等）
2. 設備更新・改修（高効率機器、制御の高度化等）
3. ポートフォリオ入替
4. 再生可能エネルギー導入、調達電力の低炭素化
5. 必要に応じた追加施策

ESGの取組み（4/4）

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

品川シーサイドパークタワーでのフードドライブ開催

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

リスクアセット表

- バーゼルⅢの適用に伴うREIT投資のリスクウェイト改定に合わせてリスクアセット表の開示を開始しました。これによってルックスルー方式によるリスクウェイトの算定が行えるようになります。詳細は以下よりご確認ください（日本語のみ）
https://3476.jp/ja/ir/library.html

リスクアセット表

■投資法人の資産（オン・バランス）構成内容は以下のとおりです。　（千円）

項目	資産項目	告示で定めるリスク・ウェイト（%）	信用リスク削減効果適用前 a. リスク・ウェイトの加重平均値（%）	b. 時価	c. 信用リスク・アセットの額(a*b)
1	現金	0		0	0
2	我が国の中央政府及び中央銀行向け	0	0%	21,747	0
3	外国の中央政府及び中央銀行向け	0－150		0	0
4	国際決済銀行等向け	0		0	0
5	我が国の地方公共団体向け	0		0	0
6	外国の中央政府等以外の公共部門向け（カバード・ボンド除く）	20－150		0	0
7	国際開発銀行向け	0－150		0	0
8	地方公共団体金融機構向け	10－150		0	0
9	我が国の政府関係機関向け	10－150		0	0
10	地方三公社向け	20－150		0	0
11	金融機関及び第一種金融商品取引業者及び保険会社向け	20－150	20%	7,216,631	1,477,427
	（うち第一種金融商品取引業者及び保険会社向け）	20－150		0	0
12	カバード・ボンド向け	10－100		0	0
13	法人等向け（特定貸付債権向けを含む）	20－150	100%	256,425	256,425
	（うち特定貸付債権向け）	20－150		0	0
14	適格中堅中小企業等向け及び個人向け	45－150		0	0
15	不動産関連向け	20－150		0	0
16	劣後債権その他資本性証券	150		0	0
17	延滞等	50－150		0	0
18	取立未済手形	20		0	0
19	信用保証協会等による保証付	0－10	0%	36,339	0
20	株式会社地域経済活性化支援機構等による保証付	10		0	0
21	株式及び株式と同等の性質を有するもの	250/400	250%	10,532	26,329
22	上記以外	-	100%	202,520,127	202,520,127
	（うち有形固定資産（不動産））	100	100%	202,520,000	202,520,000
	（うち有形固定資産（不動産）（匿名組合出資持分の裏付資産））	-		0	0
	（うち無形固定資産（借地権））			0	0
	（うち上記以外のエクスポージャー）	-	100%	127	127
23	証券化	0－1250		0	0
24	再証券化	0－1250		0	0
25	複数の資産を裏付とする資産（所謂ファンド）のうち、個々の資産の把握が困難な資産	0－1250		0	0
			97%	210,061,801	204,280,308

欄外

上記以外の無形固定資産等（自己資本調整項目）			281	-
デリバティブ取引（オフバランスに記帳）			813,563	-

1. 貸借対照表上の資産合計			0	-
2. 不動産鑑定評価額			202,520,000	-
3. 不動産帳簿価額			182,398,259	-
4. オンバランス時価合計（1+2-3-欄外）			19,307,947	

（千円）

a. オンバランス・オフバランス　リスクアセット総額	204,280,308
b. 純資産額（帳簿価額）	87,526,900
c. 純資産額（時価）（b+2-3）	107,648,641
リスク・ウェイト(a/c)	190%

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	0.98%

残存借入期間	2.9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

スポンサーサポートと代表物件

三井物産グループ
5物件 / 282億円

【代表物件】

新宿イースト
サイドスクエア

六甲アイランドDC

NPC富山駅前
スクエア（底地）

両スポンサー協働

MIテラス
名古屋伏見

運用会社独自ルート
23物件 / 556億円

【代表物件】

広島鯉城通りビル

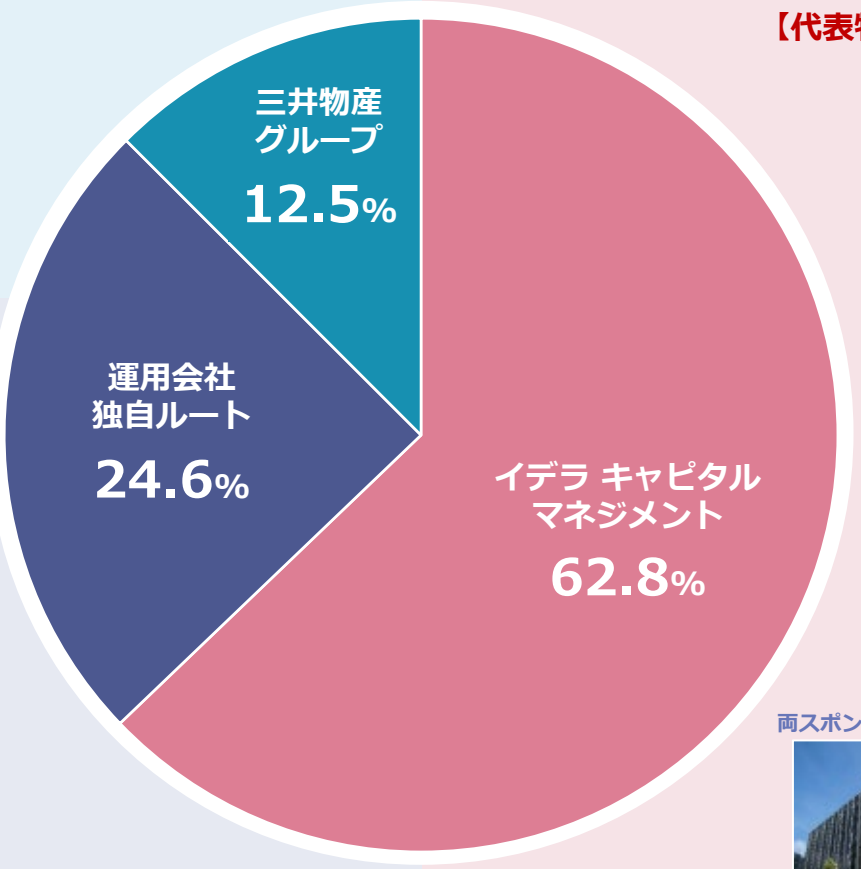
MIテラス横浜西口

MI府中テクニカル
センター

MIキューブ
心斎橋

ホテル呉竹荘
広島大手町

フィール城北



イデラ キャピタルマネジメント
31物件 / 1,417億円

【代表物件】

品川シーサイド
パークタワー

川崎
テックセンター

東京フロント
テラス

BizMiiX淀屋橋

MIテラス
名古屋葵

THINGS青山

イオン
葛西店

ツルミフーガ1

ホテルサン
ルート新潟

EN HOTEL
Akita

スーパーホテル
仙台・広瀬通り

スーパーホテル
さいたま・大宮

両スポンサー協働

MIテラス
名古屋伏見

スマイルホテル
京都烏丸五条

EN HOTEL Ise

スマイルホテル
博多駅前

スマイルホテル
名古屋栄

注：　譲渡済み及び譲渡予定物件を含みます。コンバージョン及び大規模リノベーションのうち取得価格に含まれるものについては、件数及び金額に加算しています。また協働取得物件については金額は50%ずつ、物件数はそれぞれ1物件ずつ計上しています。

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のアップサイド追求による収益性の向上を目指すアセット

保有物件なし

ニュータイプ（注3）

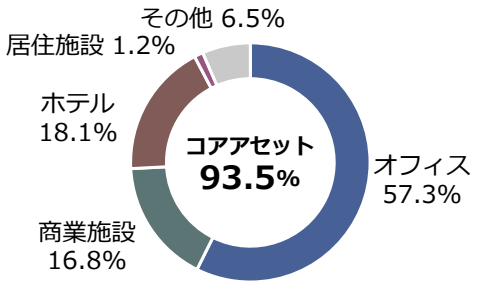
取得競争が限定的であり、将来的にマーケットの拡大が期待できるアセット

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

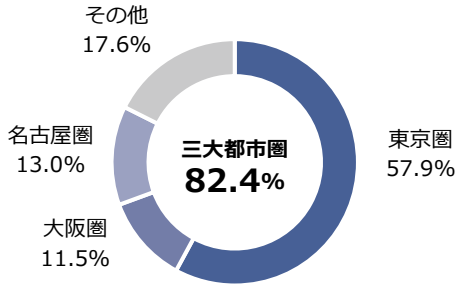
投資比率

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）

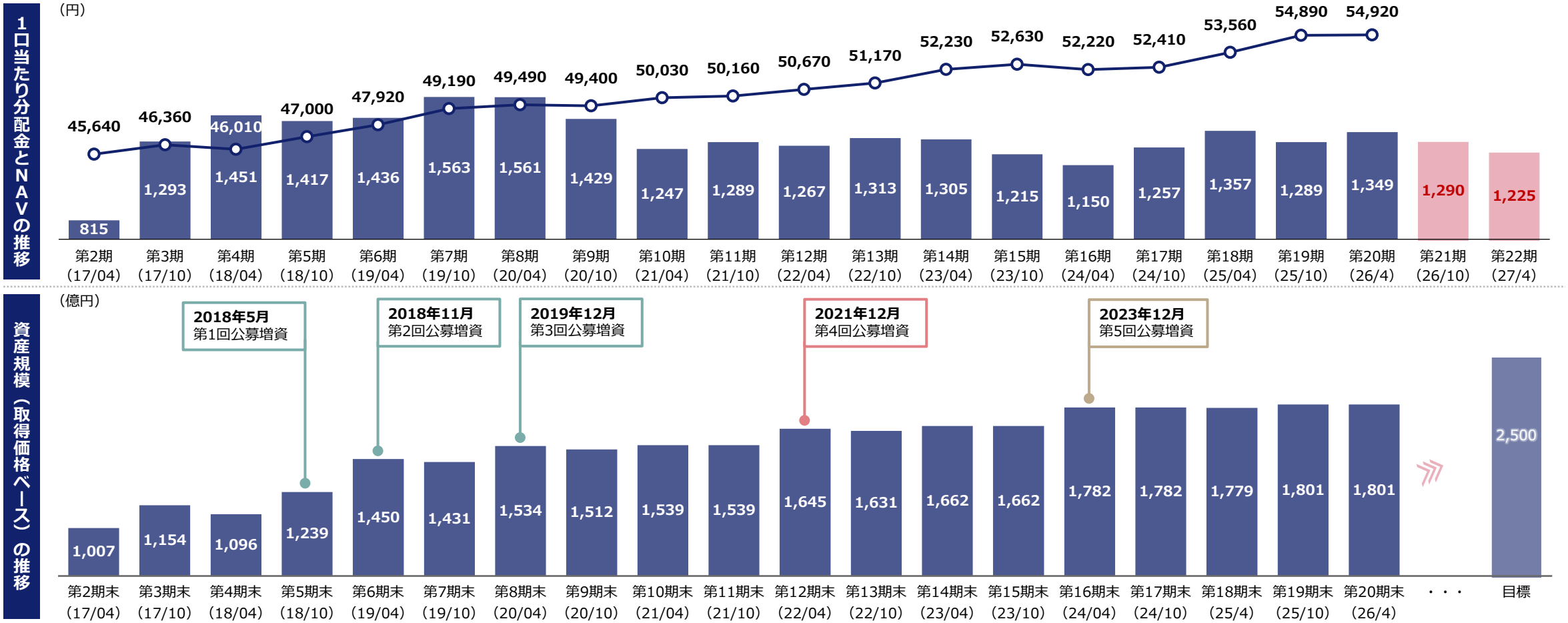


注1：「三大都市圏」とは東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県及び滋賀県）、名古屋圏（愛知県、三重県及び岐阜県）を指します。以下同じです
注2：2026年4月末時点のポートフォリオについて、取得価格に基づいて算出しています
注3：ニュータイプアセットを取得する際には、本資産運用会社の運営体制を整備した上で（アセットタイプによっては法令等が整備された後に）行います

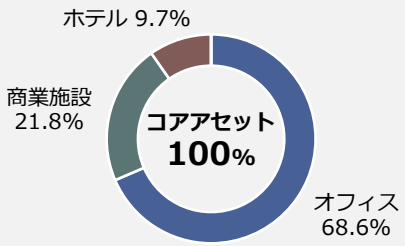
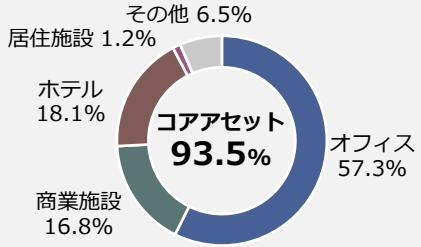
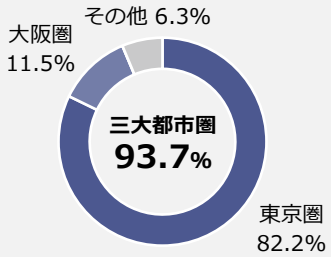
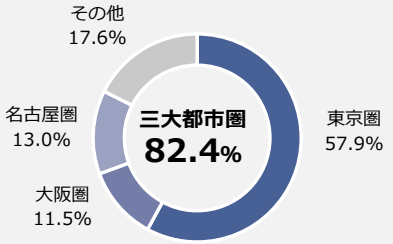
これまでの歩み

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

	2017年4月末 （第2期末）	2026年4月末 （第20期末）	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	348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%	49.1%	■ 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	54,920円	■ 物件入替により総額25.4億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	**6.4** %

- 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）	98.6%（31）
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	**3.6** %

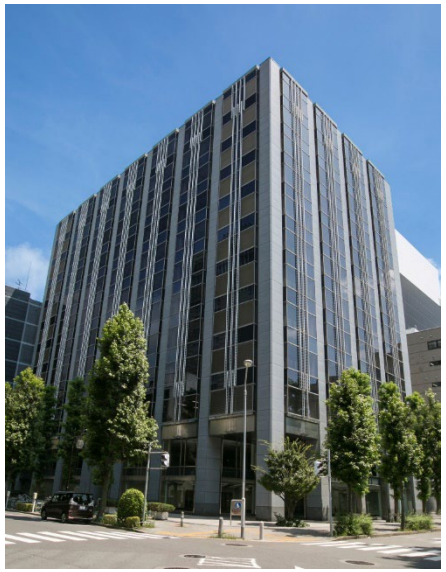
- 市街地再開発によって生まれた東新宿に所在する大規模オフィス（このうち共有持分10%を信託財産とする信託の信託受益権の準共有持分50%を取得）
- 東京メトロ・都営地下鉄「東新宿」駅徒歩1分、東京メトロ・都営地下鉄「新宿三丁目」駅から徒歩6分に所在し、視認性・交通利便性の高い立地
- 貸室形状は整形、フレキシブルなレイアウトが可能なSクラスのオフィス空間を有しており、高いテナント訴求力を有する
- スポンサーである三井物産グループが運用するファンドからの取得

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）	99.8%（43）
建築時期	2012年3月

注： 2026年4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	**5.1** %

- 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

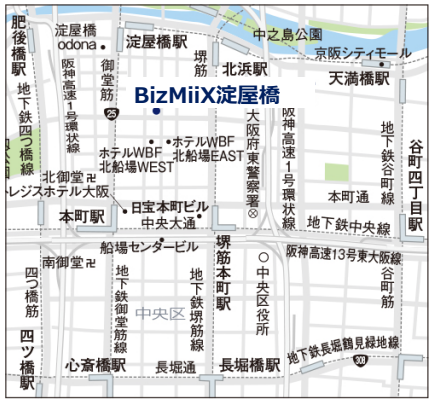
BizMiiX淀屋橋

取得価格	**2,041** 百万円（注）
NOI利回り	**2.4** %

- 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）	67.1%（34）
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

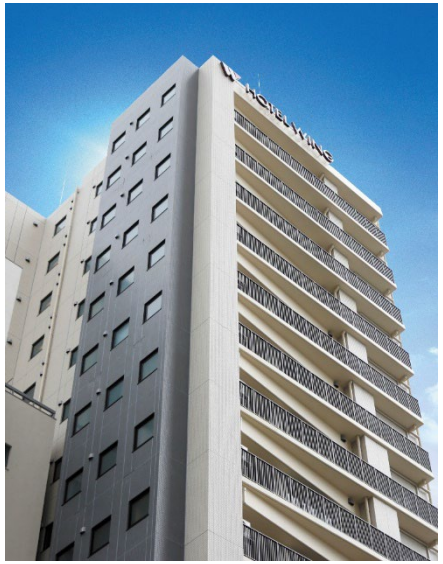
イオン葛西店

取得価格	**9,420** 百万円
NOI利回り	**5.1** %

- 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

KOKO HOTEL 上野駅前



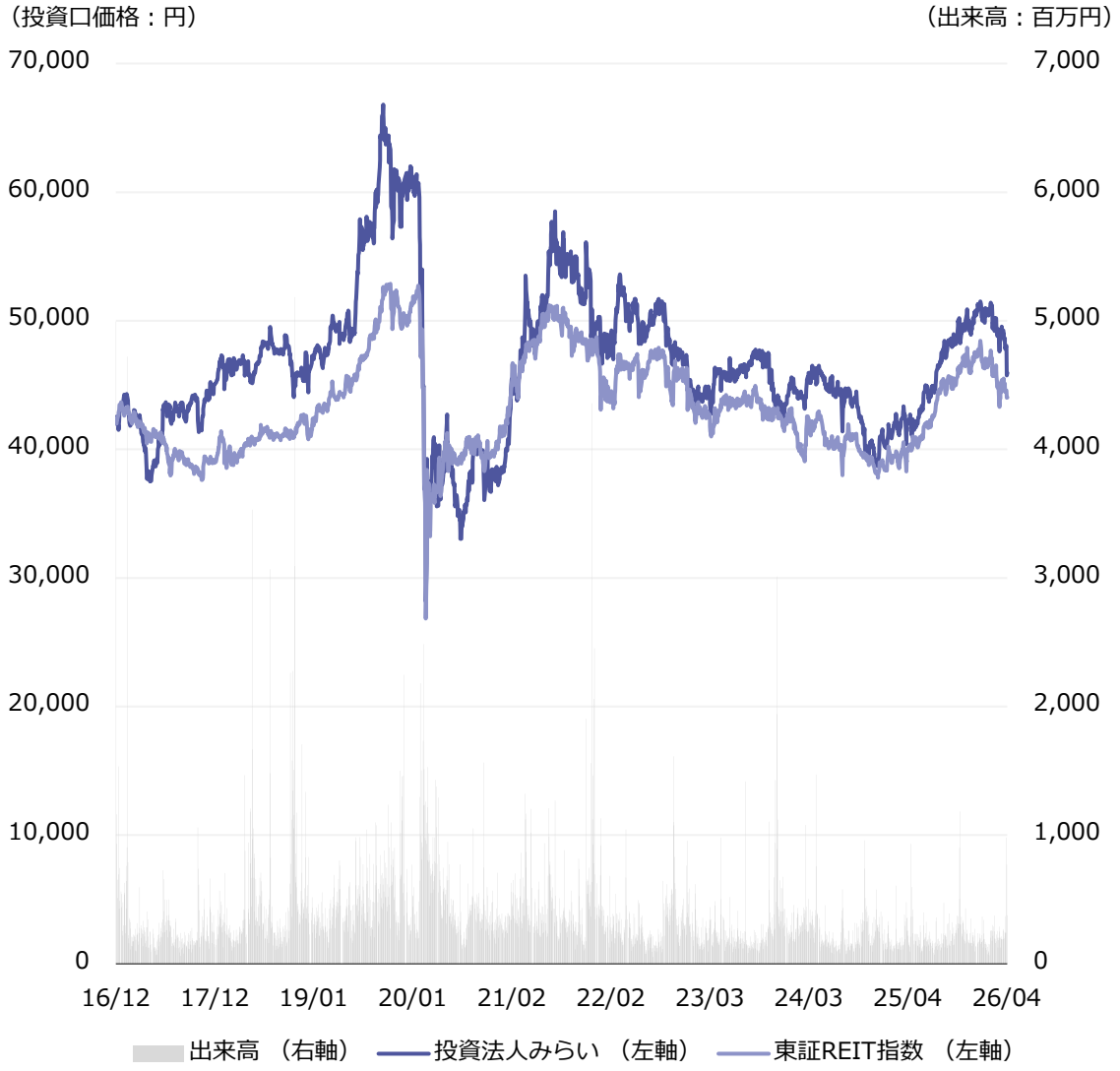
取得価格	**3,720** 百万円
NOI利回り	**4.2** %

- 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

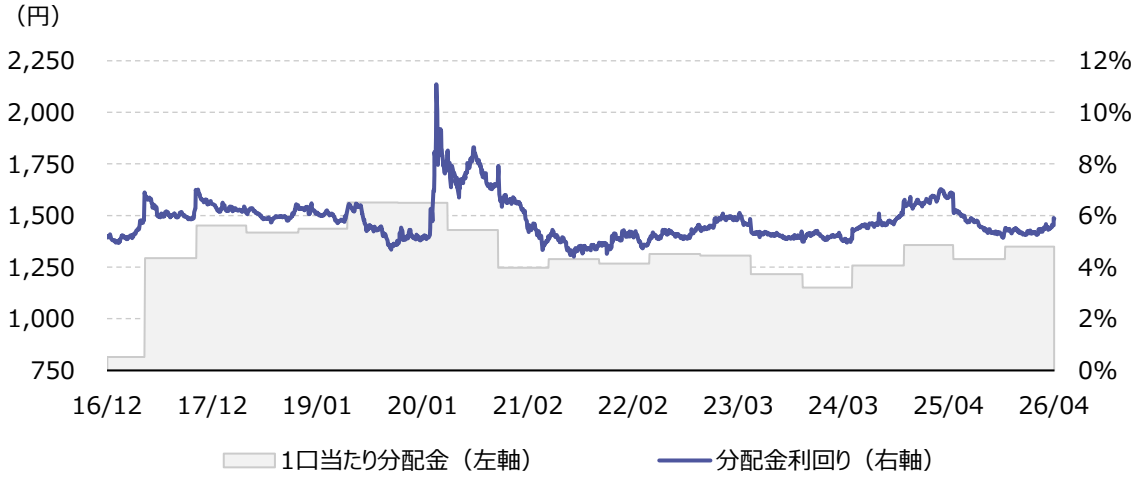
投資口価格の推移

投資口価格と出来高の推移



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）



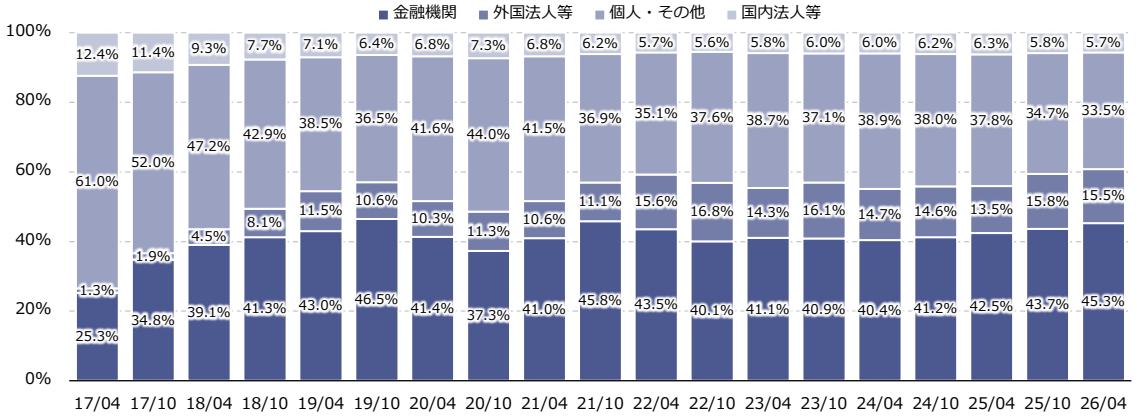
注： 本投資法人は2019年4月30日末を基準日として投資口を4分割していることから、それ以前の投資口価格及び1口当たり分配金についてもそれぞれ4分割して表示しています。東証REIT指数は本投資法人の新規上場時の発行価格183,000円をベースに相対値を算出したものです
なお、分配金利回りは、1口当たり分配金を年率換算（2倍）した金額を投資口価格で除して算出しています

投資主構成（2026年4月末時点）

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	639,265	33.5%	△1.2%	38,713	97.6%	△0.1%
金融機関	863,742	45.3%	1.6%	82	0.2%	0.0%
外国人	295,585	15.5%	△0.3%	434	1.1%	0.0%
その他国内法人	108,848	5.7%	△0.1%	433	1.1%	0.0%
合計	**1,907,440**	**100.0%**	**-**	**39,662**	**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）	341,473	17.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	262,478	13.8%
野村信託銀行株式会社（投信口）	102,933	5.4%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	26,169	1.4%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	25,354	1.3%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	22,168	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）	17,726	0.9%
日本証券金融株式会社	15,364	0.8%
合計	**853,665**	**44.8%**

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（2026年4月末時点）

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	2,026億円
含み益 （含み益率）	207億円（+11.4%）
収益性（注1） （帳簿価額ベース）	NOI利回り：　5.0% 償却後利回り：　4.1%
平均築年数 （取得価格加重平均）	28.0年（注2）
総賃貸可能面積	36.2万㎡
稼働率	99.2%
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	49.1%
鑑定LTV（注3）	44.3%
平均調達金利	0.98%
平均残存期間	2.9年
発行体格付	JCR：　AA-（安定的） R&I：　A+（安定的）

Equity

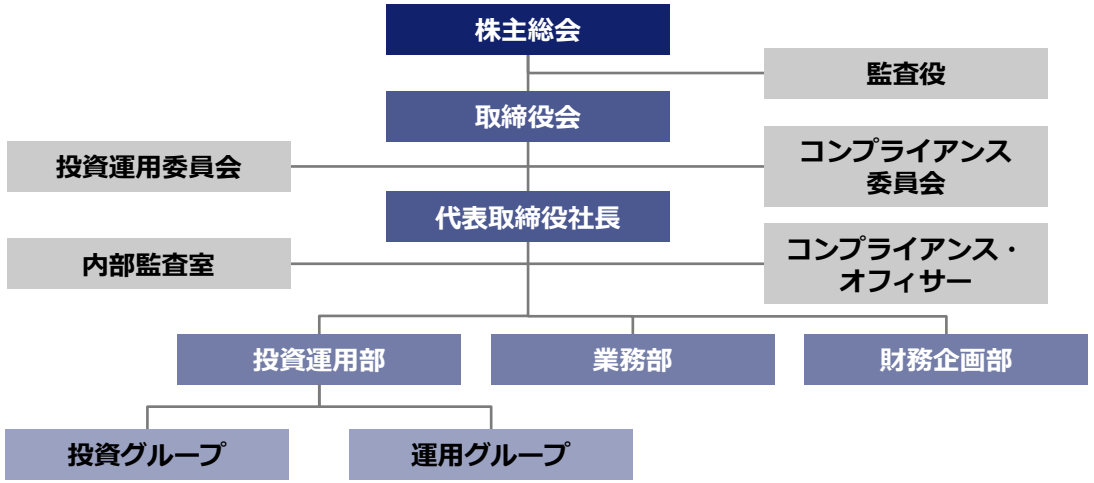
時価総額（注4）	876億円
投資口価格（注4）	45,950円
1口当たりNAV	54,920円
1口当たり分配金	1,349円（2026年4月期実績）
分配金利回り	5.9%

注1：　2026年4月期実績
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：　2026年4月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（2026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 代表取締役副社長CIO 岩崎 浩之 取締役CFO兼業務部長 上田 晋寛 取締役投資運用部長 大髙 清 取締役（非常勤） 萩野 保 取締役（非常勤） 竹内 誠治 監査役（非常勤） 中野 行庸
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（2026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	NOI利回り（2026年4月期実績）	償却後NOI利回り（2026年4月期実績）	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%	6.4%	5.6%	98.6%
			川崎テックセンター	神奈川県川崎市	2016年12月	23,182	12.9%	5.0%	3.6%	93.6%
			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%	3.6%	2.9%	99.8%
			東京フロントテラス	東京都品川区	2017年10月	10,592	5.9%	2.4%	1.6%	98.0%
	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%	5.1%	4.4%	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%	2.4%	1.1%	67.1%
			TCAビル	大阪府大阪市	2021年1月	2,120	1.2%	4.3%	3.4%	100.0%
			愛媛ビル・広島	広島県広島市	2022年1月	2,780	1.5%	4.1%	3.0%	100.0%
			MIテラス仙台広瀬通り	宮城県仙台市	2022年11月	2,022	1.1%	5.8%	5.1%	100.0%
			MIテラス北上野	東京都台東区	2023年3月	3,557	2.0%	4.0%	3.3%	100.0%
			MIテラス浜松	静岡県浜松市	2023年12月	2,603	1.4%	4.6%	3.8%	97.1%
			MIテラス横浜西口	神奈川県横浜市	2025年2月	2,355	1.3%	4.0%	3.7%	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%	5.3%	4.7%	100.0%
			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%	5.4%	4.8%	100.0%
			小計			**103,283**	**57.3%**	**4.8%**	**3.9%**	**97.8%**
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%	3.5%	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%	4.2%	4.1%	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%	4.0%	3.2%	100.0%
			MIキューブ心斎橋	大阪府大阪市	2024年3月	2,644	1.5%	4.1%	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%	4.1%	4.1%	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%	5.1%	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%	5.0%	5.0%	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%	4.4%	4.4%	100.0%
			ツルミフーガ1	神奈川県横浜市	2022年1月	5,300	2.9%	4.6%	3.7%	100.0%
			WECARS岐南店（底地）	岐阜県羽島郡	2022年1月	1,080	0.6%	4.1%	4.1%	100.0%
			小計			**30,231**	**16.8%**	**4.6%**	**4.0%**	**100.0%**

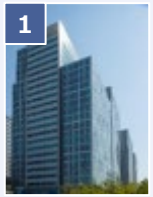
ポートフォリオ一覧（2026年4月末時点）

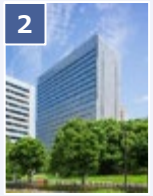
アセットタイプ		分類	物件名	所在地	取得時期	取得価格（百万円）	投資比率	NOI利回り（2026年4月期実績）	償却後NOI利回り（2026年4月期実績）	稼働率
ホテル	バジェット型	コア	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2016年12月	2,108	1.2%	5.4%	3.3%	94.6%
			EN HOTEL Akita	秋田県秋田市	2016年12月	2,042	1.1%	6.4%	3.7%	100.0%
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	2016年12月	1,280	0.7%	6.2%	5.2%	100.0%
			スマイルホテル大阪天王寺	大阪府大阪市	2016年12月	1,260	0.7%	6.0%	5.1%	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%	6.0%	5.0%	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%	17.8%	17.0%	100.0%
			EN HOTEL Ise	三重県伊勢市	2018年3月	1,800	1.0%	8.1%	6.7%	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%	6.5%	4.0%	100.0%
			KOKO HOTEL 上野駅前	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%	4.4%	3.5%	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%	7.4%	6.9%	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%	5.5%	4.9%	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%	4.7%	4.0%	100.0%
			KOKO HOTEL 名古屋栄 South	愛知県名古屋市	2023年12月	1,700	0.9%	5.1%	4.4%	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%	5.3%	4.3%	100.0%
			小計			**32,643**	**18.1%**	**6.0%**	**5.0%**	**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%	4.5%	3.6%	100.0%
			小計			**2,210**	**1.2%**	**4.5%**	**3.6%**	**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%	6.0%	4.6%	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%**	**5.0%**	**4.1%**	**99.2%**

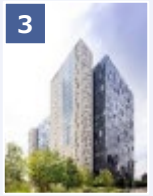
ポートフォリオ一覧（2026年4月末時点）

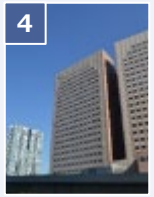
■オフィス　■商業施設　■ホテル　■居住施設　■インダストリアル（ニュータイプ）

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

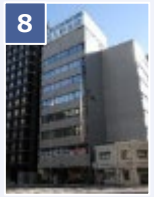

3 新宿イースト サイドスクエア


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

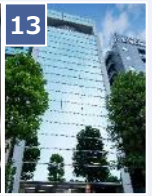

8 TCAビル

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

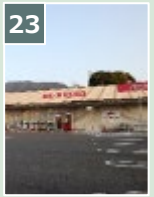
18 MIキューブ 町田イースト

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

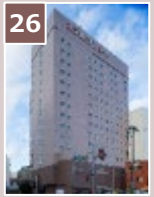
22 カインズモール 彦根（底地）


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

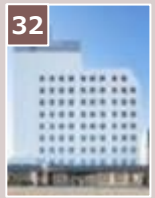
27 EN HOTEL Akita

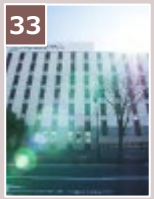
28 スーパーホテル 仙台・広瀬通り

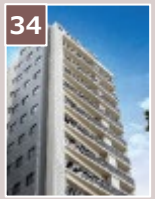
29 スマイルホテル 大阪天王寺

30 スーパーホテル さいたま・大宮

31 スマイルホテル 京都烏丸五条

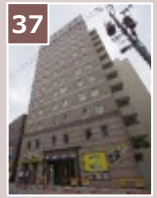

32 EN HOTEL Ise


33 コンフォート ホテル北上


34 KOKO HOTEL 上野駅前

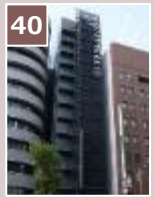
35 スマイルホテル 那覇シティ リゾート

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 KOKO HOTEL 名古屋栄 South


40 ホテル呉竹荘 広島大手町

居住施設

41 フィール城北

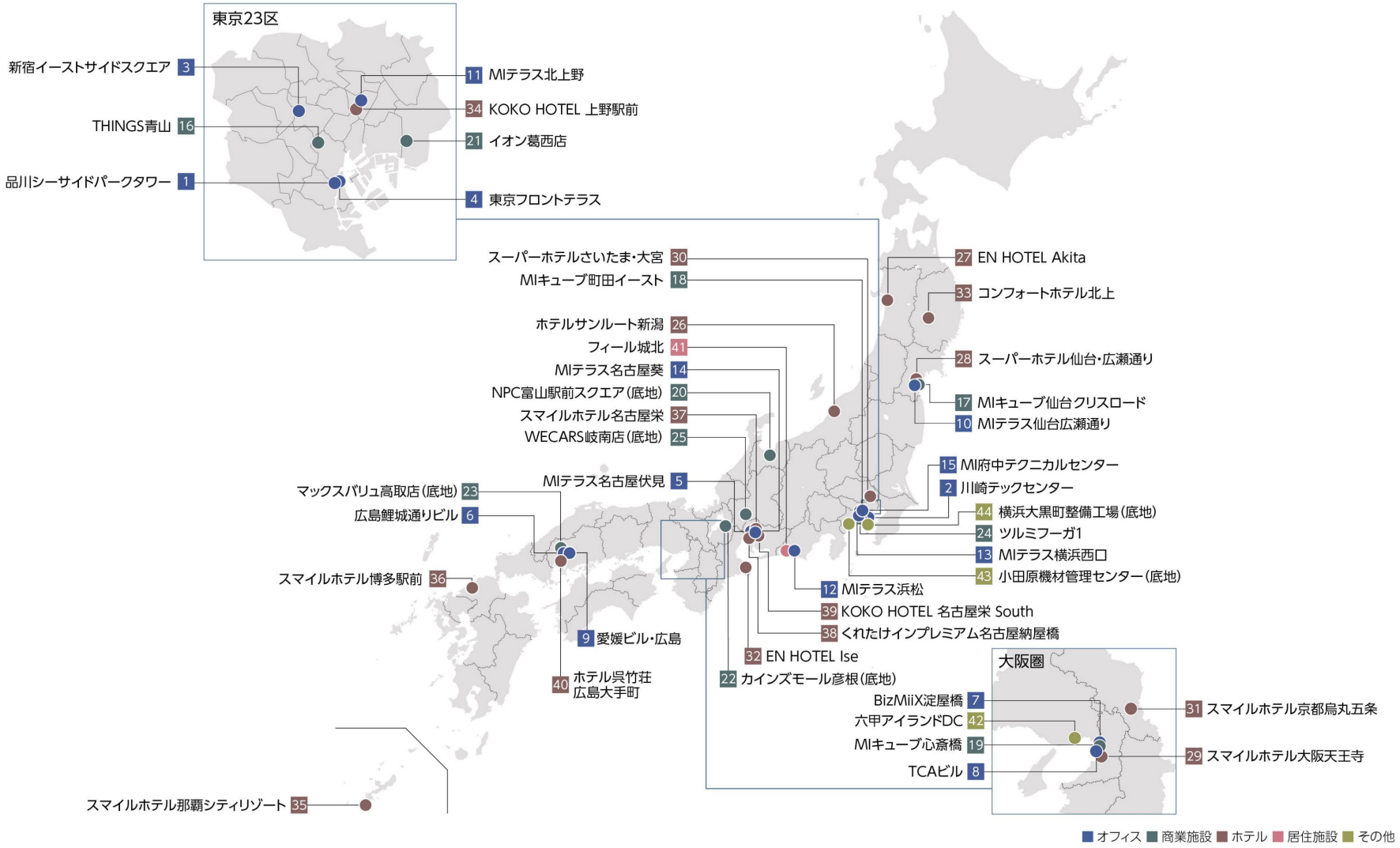
インダストリアル

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（2026年4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	2026年4月30日の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された1口以上を保有する全ての投資主 （保有口数の条件はありません）
優待内容	下記対象ホテルの宿泊時に優待料金を適用 ① EN HOTEL・EN RESORT・コートホテル等 ② KOKO HOTELS（注1）等 ③ スマイルホテル等
有効期間	2026年7月15日～2027年6月30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16店舗）

The Court

EN HOTEL Akita

EN Hotel Ise

KOKO HOTELS等（全68店舗）

KOKO HOTELS

KOKO HOTEL
上野駅前

KOKO HOTEL
名古屋栄 South

スマイルホテル等（全86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： 旧「ホテルウィングインターナショナル」
注2： 店舗数は2026年3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 資産運用業協会）

三井物産・イデラパートナーズ株式会社