第18期　決算説明会資料

2024年11月1日～2025年4月30日

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

エグゼクティブ・サマリー

第18期（2025年4月期）実績	1口当たり分配金 **1,357円** （予想比+147円）（注1）	1口当たりNAV（注2） **53,560円** （前期比+1,150円）	資産規模 **1,779億円** （資産入替を実施）
外部成長	含み益額 **181億円** （含み益率 10.1%）	パイプライン **約170億円** （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** 本決算期は、商業施設2物件を売却し、オフィス2物件および商業施設（底地）1物件を取得。含み損益を顕在化させつつ、ポートフォリオの収益力強化と分配原資の拡充を図った
ポートフォリオマネジメント	稼働率 **99.1%** （2025年4月末時点）	ホテル変動賃料 **+137百万円** （前期比+79.2%）	■ 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 97.7%。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**の切り替えも推進
財務	格付 **AA-** （日本格付研究所: JCR）	平均調達金利 **0.82%** （2025年4月末時点）	■ 負債調達：レンダーの支援姿勢は不変、**金利上昇に備えて**リスクとコストのバランスを踏まえた財務運営を継続 （2025年4月末時点固定化比率：85.9%） ■ 格付：JCRによる長期発行体格付がA+からAA-に向上

注1： 第19期の予想分配金については、2024年12月16日に初回の開示を行い、その後、2025年2月17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2024年12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. 運用ハイライト ・・・・・ P3

Section 2. 決算概要及び業績予想 ・・・・・ P21

Section 3. ポートフォリオマネジメント ・・・・・ P25

Section 4. ESGの取組み ・・・・・ P32

Appendix. ・・・・・ P36

Section 1.
運用ハイライト

中期経営計画：みらい中期経営計画2025「賢守×共攻」の結果

中期経営計画は分配金とNAVの目標達成とともに終了

みらい中期経営計画2025

賢守 Smart Defense

不透明な市場環境の中
次の成長に備えて
「賢く」守る

×

共攻 Offense with Aligned Interest

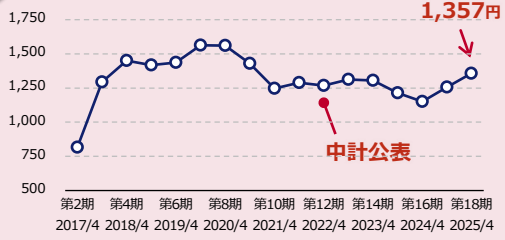
規律ある成長に向けて
投資家と思いを
「共有し」攻めに転じる

1口当たり分配金

達成

目標 **1,300円**

2025年4月期 **1,357円**

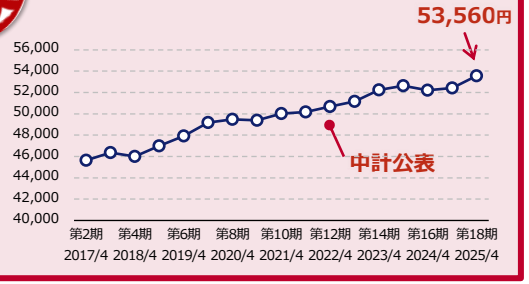


1口当たりNAV

達成

目標 **53,000円**

2025年4月末 **53,560円**

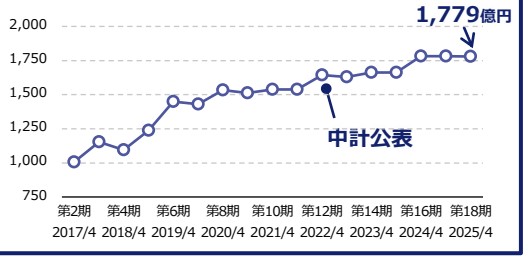


資産規模

中計開始後 **+134億円**（+8.2%）
（取得：296億円、譲渡：162億円）

目標 **2,000億円**

2025年4月末 **1,779億円**



注： 各定量目標は一定条件の下に算出した2024年12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

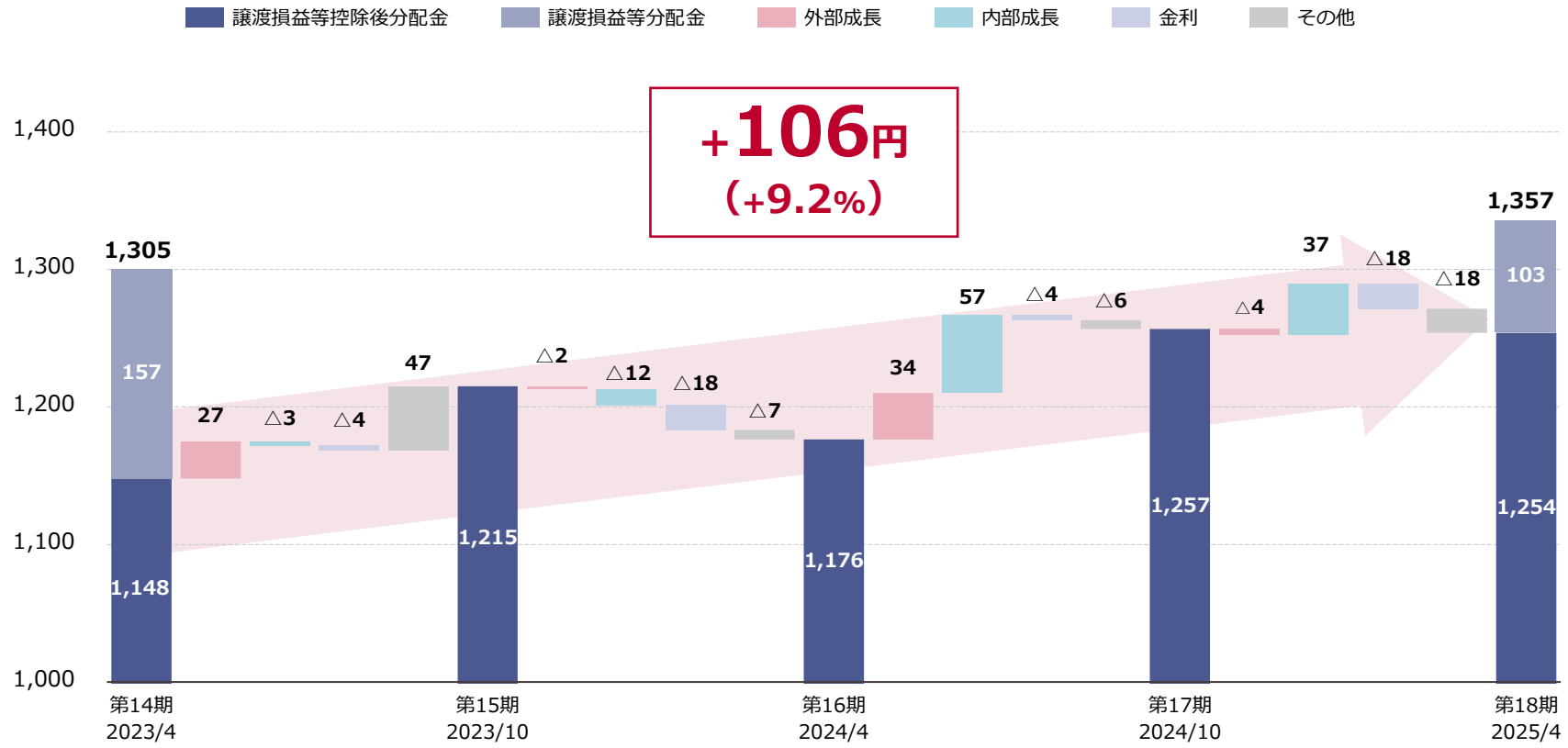
新型コロナ禍後の分配金成長

譲渡損益等を除いた分配金は過去2年間で9.2%（年率4.6%）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

今後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
+106円（+9.2%）

外部成長	**54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期に資産入替を実施。総額198億円・8物件の取得および総額81億円・2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	**79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	**△43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	**15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：新中期経営計画2028「賢守×成長」

新中期経営計画2028

賢守
Smart Defense

×

成長
Enduring Growth

不透明な市場環境の中
次の成長に備えて
「賢く」守る

「長期安定成長」
への挑戦と
革新的な価値創造

分配金
1,350円
（譲渡損益等を除く）

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

資産規模
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

格付
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、財務安定性向上・コスト低減を実現

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）： **6.0年**（注1）
    WALE=Weighted Average Lease Expiry
    変動（注3）**+残存2年以内： 55.5%**
  - 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**
- **資産入替による収益性改善と将来内部成長資源の獲得**
- **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
- **費用削減余地の追求**

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）： **3.3年**（注2）
  WADE=Weighted Average Debt Expiry
  変動+残存2年以内： 43.0%
  - 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
- **格付向上**を通じたレンダー訴求力の向上
  - 資金調達力強化とコスト競争力向上
- **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**
- 資産入替による**含み益の顕在化**
- **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4月末時点における賃貸借契約の満期日までの残存日数を365で除して、年間賃料との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています
注2：「平均残存調達期間」は、本投資法人の有利子負債について、2025年4月末時点における借入金の返済期限又は投資法人債の償還期限までの残存日数を365で除して、有利子負債残高との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています
注3：「変動」に含まれる変動賃料のうち、ホテルの変動賃料は第17期及び第18期の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

資産入替と内部成長を軸とした分配金（譲渡損益等を除く）の安定成長を志向

外部成長	資産入替	パイプライン約170億円を活用、低利回り物件や低成長見込みの物件を中心に総額約340億円の資産入替を実施	+44.0 円
	LTV余力の活用	総資産LTVに基づいた借入余力の一部 40億円を活用。物件取得によるNOI拡大を図る	+18.4 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。併せてオペレーター変更や契約形態の変更を進めることでアップサイドを追求	+17.6 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	+89.7 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	+68.5 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1.50%を想定	△99.6 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	+16.7 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	172 百万円

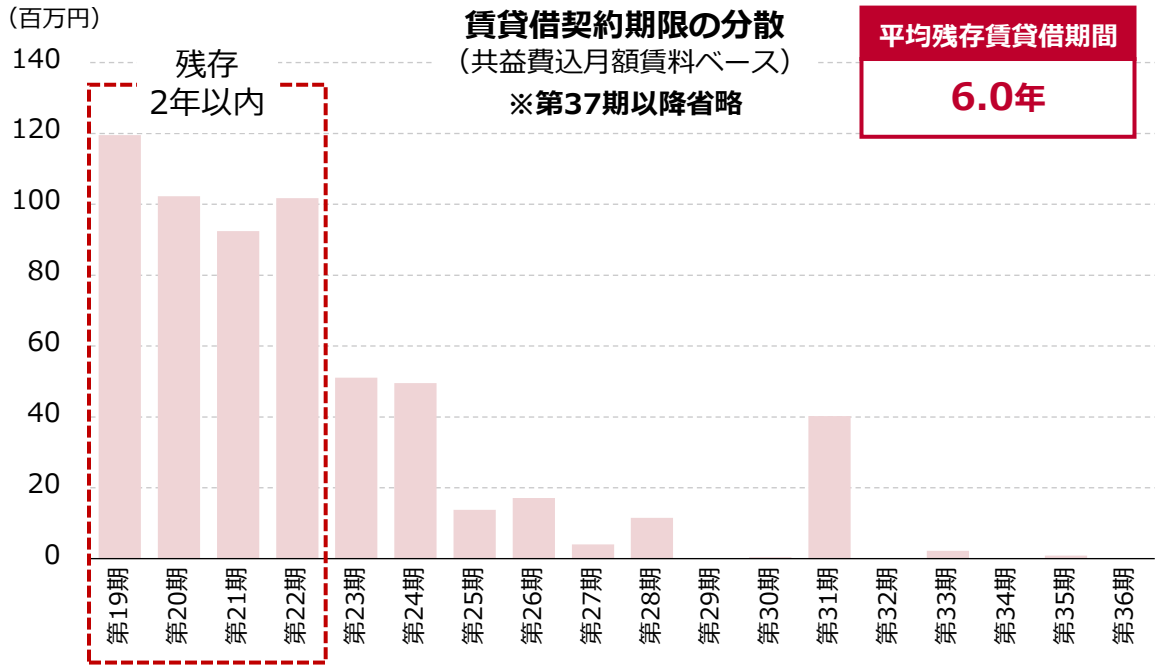
年率
2.0%以上
（3年後 +96円）
＋
物件譲渡損益

注：　本ページに記載の数値は、2025年6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、一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）

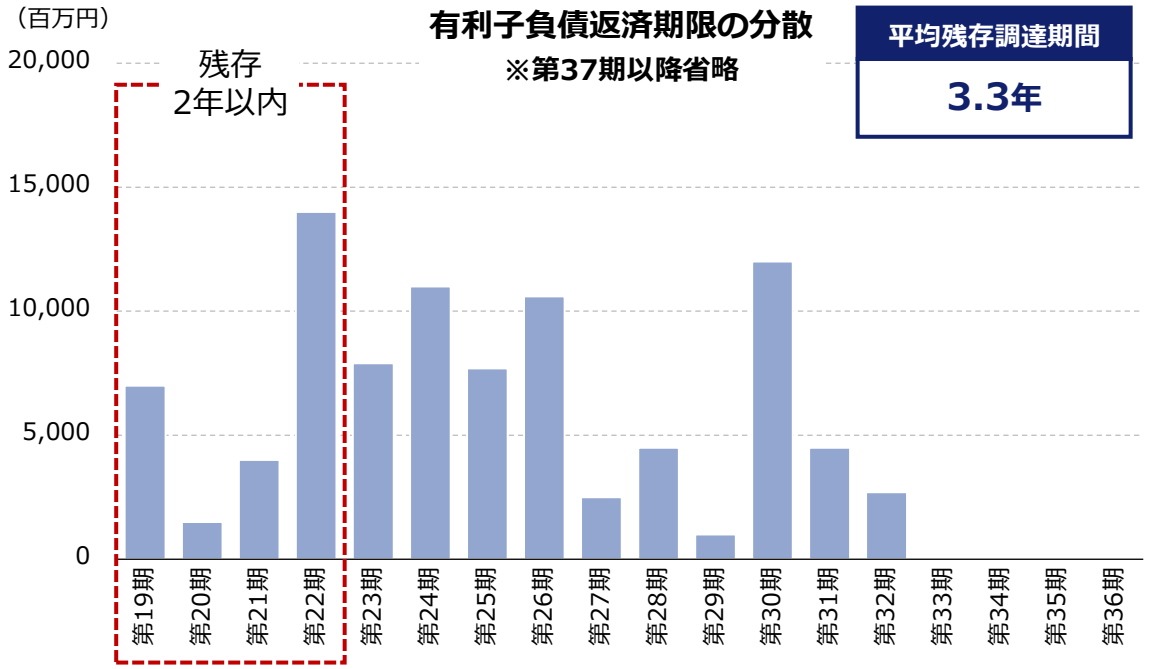
金利上昇に伴う負債コスト増加を内部成長の実現でカバー

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）
※第37期以降省略

平均残存賃貸借期間
6.0年



有利子負債返済期限の分散
※第37期以降省略

平均残存調達期間
3.3年

アップサイド余地
（変動+残存2年以内）
55.5%

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：＋14円～＋72円

ダウンサイドリスク
（変動+残存2年以内）
43.0%

借入金利の変動が分配金に与える影響度（注）

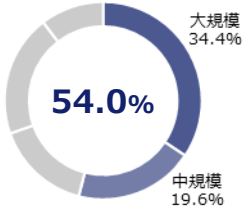
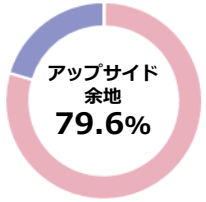
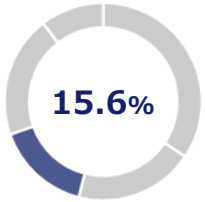
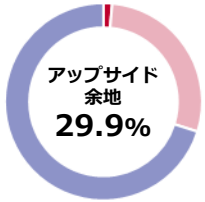
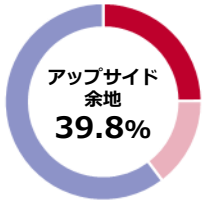
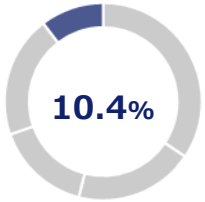
借入金利変化幅： +0.1%～ +0.5%

DPUへの影響：△10円～△51円

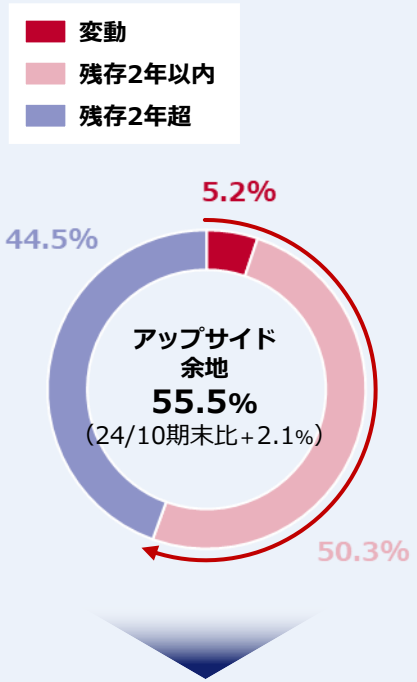
注：「賃料収入の変動が分配金に与える影響度」は、変動賃料契約及び第18期末より2年以内に契約満了を迎える賃貸借契約（アップサイド余地）に対し、賃料収入変化率を乗じた1期当たりの収益増加額を発行済投資口数1,907,440口で除して算出しています。「借入金利の変動が分配金に与える影響度」は、変動金利での借入及び第18期末より2年以内に満期を迎える有利子負債の合計額（ダウンサイドリスク）に借入金利変化幅を乗じた1期当たりの費用増加額を発行済投資口数1,907,440口で除して算出しています。なお、本計算に当たっては運用報酬及びその他連動する項目に対する影響は考慮していません

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18期賃料収入）	賃貸借契約の内訳	投資戦略 検討のポイント	投資戦略 主な投資対象
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	• 地方圏を含めた旺盛な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(更新時等の賃料形態切替えも含む)** • 他用途からの**コンバージョンも検討**
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



アップサイド余地
50%中盤程度を維持

外部成長戦略：資産入替（2025年2～3月）

「賢守共攻」に基づく安定と成長の両立を意識した将来の成長に繋がる物件入替

- 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への還元を実施
- 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

	取得物件				譲渡物件		
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）	**合計**	渋谷ワールド イーストビル	ミ・ナーラ	**合計**
アセットタイプ	オフィス	オフィス	商業施設	-	商業施設	商業施設	-
所在地	神奈川県横浜市	愛知県名古屋市	富山県富山市	-	東京都渋谷区	奈良県奈良市	-
取得日/譲渡日	2025年2月18日	2025年3月10日	2025年2月18日	-	2025年2月17日		-
取得価格	2,355 百万円	4,525 百万円	1,020 百万円	**7,901 百万円**	3,200 百万円	4,944 百万円	**8,144 百万円**
譲渡価格	-	-	-	**-**	5,900 百万円	2,650 百万円	**8,550 百万円**
鑑定評価額（注1）	2,540 百万円	5,080 百万円	1,100 百万円	**8,720 百万円**	5,710 百万円	3,000 百万円	**8,710 百万円**
含み益/譲渡損益（注2）	145 百万円	485 百万円	59 百万円	**690 百万円**	2,391 百万円	△2,245 百万円	**146 百万円**
償却後NOI利回り（注3）	3.6%	4.2%	3.9%	**4.0%**	5.5%	1.5%	**3.2%**
アップサイド期待	賃料ギャップの解消	稼働率の向上（100%稼働に目途）	立地的なポテンシャル	-	-	-	-

注1： 取得物件は2025年4月末、譲渡物件は2024年10月末を価格時点とする鑑定評価書に基づき記載しています
注2： 取得物件は2025年4月末時点の鑑定評価額と帳簿価額の差を記載しています
注3： 取得物件は鑑定NOIに基づく帳簿価額ベース、譲渡物件のうち渋谷ワールドイーストビルは2024年10月期実績に基づく帳簿価額ベースの数値（年換算）、ミ・ナーラは比較の観点から収益の季節性要因を考慮して2024年4月期及び2024年10月期実績に基づく帳簿価額ベースの数値を記載しています

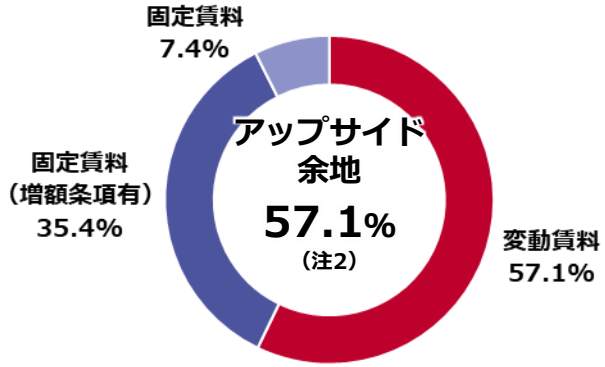
外部成長戦略：パイプライン検討状況

スポンサーサポートのもと収益性改善に重点を置いたパイプライン構築

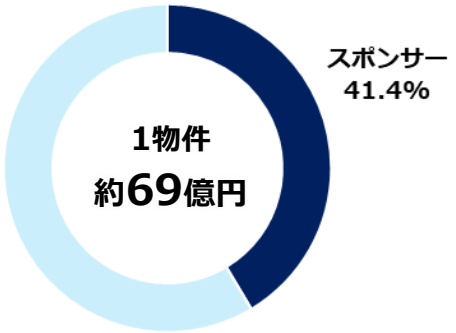
優先交渉権保有+スポンサーサポート案件（注1）

物件タイプ

キャッシュフロー特性



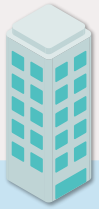
スポンサーサポート案件



パイプライン

ホテル

所在地
東京
CF特性：変動



所在地
南関東
CF特性：残存2年超

所在地
九州
CF特性：変動

インダストリアル

所在地
東京
※一定期間経過後の増額条項あり
CF特性：残存2年超

注1： 優先交渉権を保有している物件又はスポンサーから具体的な情報の提供を受けている物件を記載していますが、今後の交渉等によって取得方針が変更となる可能性があり、本投資法人が当該物件を取得することを保証するものではありません
注2： 2025年6月16日時点で保有している物件情報に基づき本資産運用会社が試算した価格の合計額を記載しています。将来的に本投資法人が当該価格で取得することを保証するものではありません

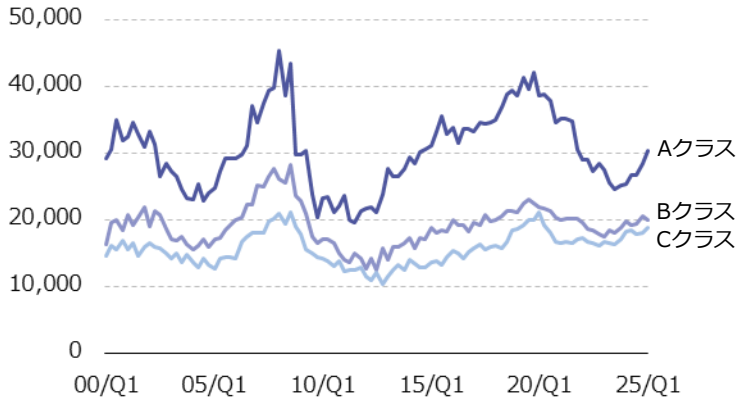
外部成長戦略：市場見通し

オフィス

市場見通し

- 東京都心ではまとまった物件供給がある状況下においても立地改善や拡張を目的とした需要に支えられ、空き区画は順調に消化。周辺部の空室を抱えるビルにおいても徐々に空室解消が進展
- 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）



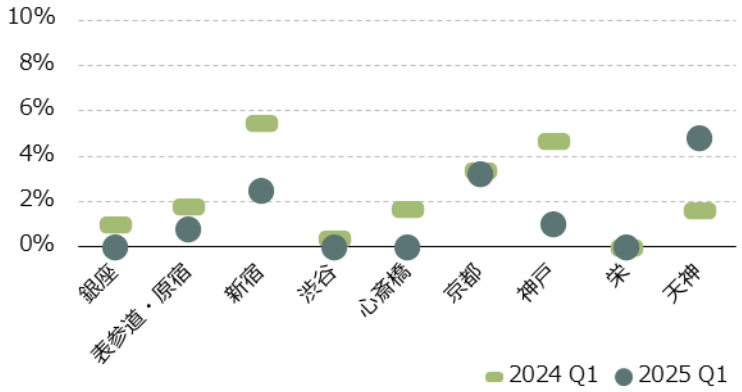
出所： 三幸エステート「オフィスレントインデックス」より本資産運用会社が作成

商業施設

市場見通し

- 大都市圏プライムエリアの多くでは空き区画が枯渇した状況にあり、賃料水準は過去と比較しても高いレベルで推移
- 百貨店売上には息切れ感があるものの、その他商業セクターではインフレ・トレンドもあり、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）



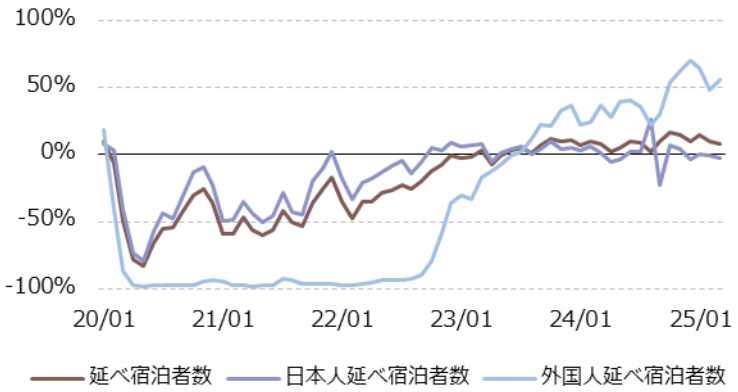
注： 調査対象となっている商業施設は路面店のみ
出所： CBRE「リテールマーケットビュー2025年第1四半期」より本資産運用会社が作成

ホテル

市場見通し

- 延べ宿泊者数は旺盛なインバウンド需要を背景に拡大基調
- 外国人宿泊者数は過去最高を更新、今後の延べ宿泊者数引き上げが期待される
- 関西圏では万博需要が稼働率・宿泊料を押上げ
- 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

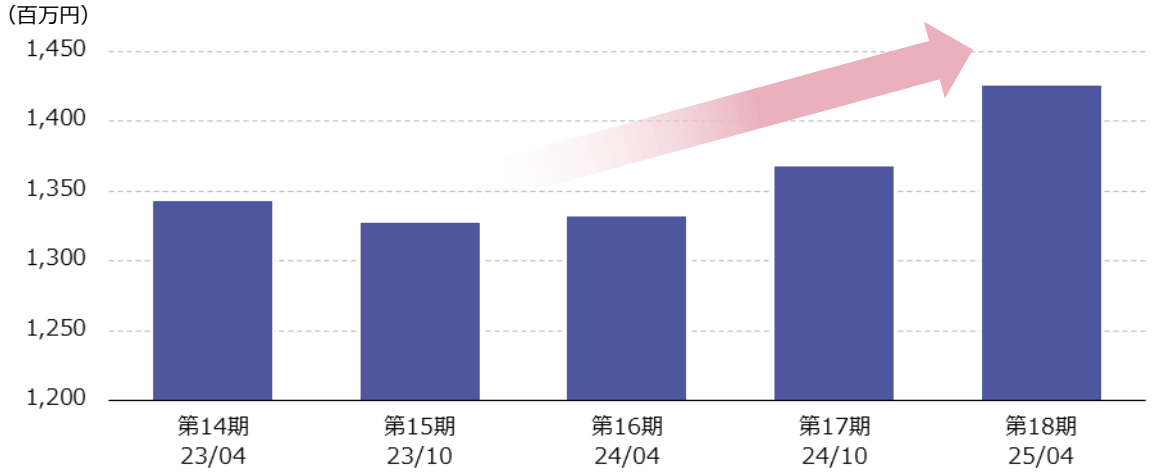
ポートフォリオマネジメント：オフィス（1/2）

湾岸エリア物件は安定的に高稼働を維持、大規模オフィスのNOIは回復

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（25/04末）	100%	97.5%	100.0%	91.7%

大規模のオフィスNOIの推移



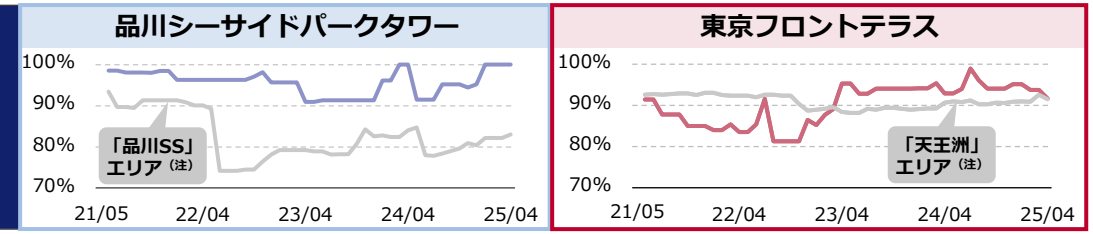
新宿イーストサイドスクエア

- 2025年7月に大口テナントの一部解約（総面積の21.4%）を予定するも、**全ての区画で契約締結済み若しくは契約準備中**
- 本埋戻し区画の賃料収入は2027年4月期以降で**2割以上増加**

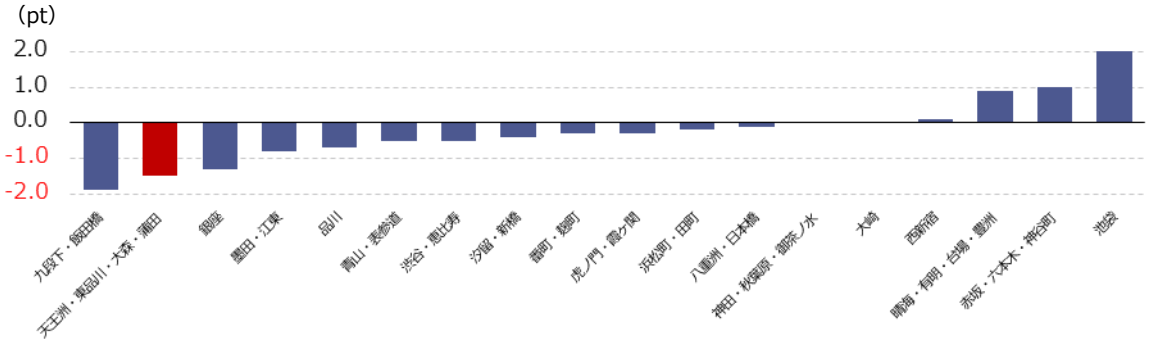
注： エリア平均稼働率は、本資産運用会社の調査に基づき算出しており、実際の数値と異なる可能性があります

湾岸オフィスの状況

稼働率実績

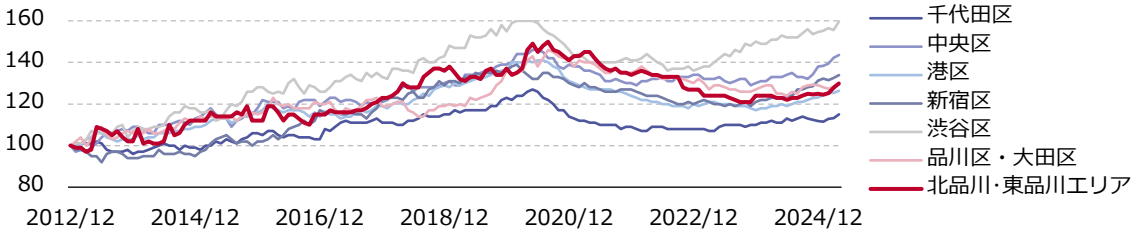


サブサブマーケット別オフィス空室率の変化（グレードB）（2024Q4から2025Q1）



出所： CBRE「東京オフィスマーケットレポート　2025年4月」より本資産運用会社が作成

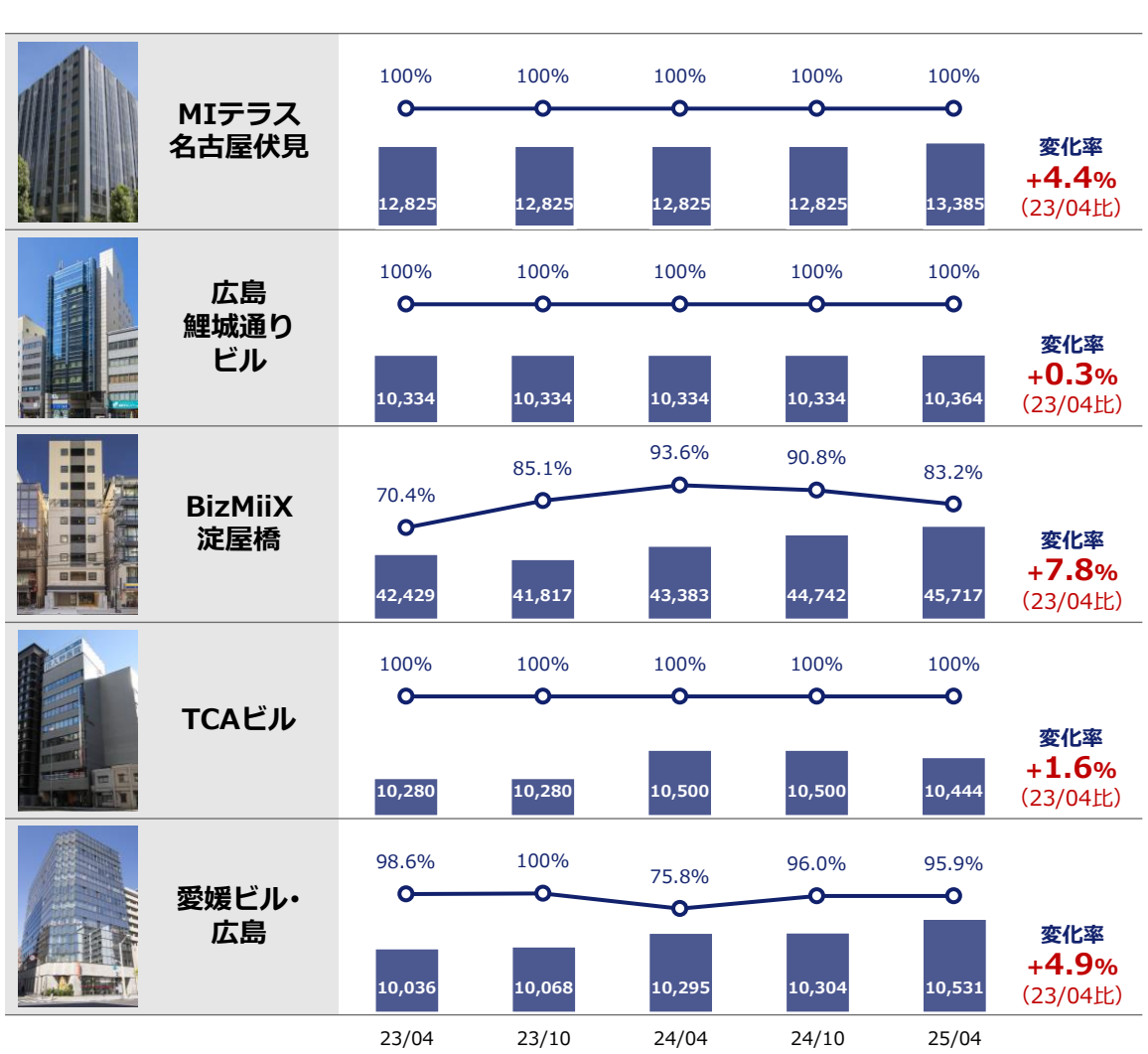
大規模オフィス募集賃料の推移（2012/12時点＝100）

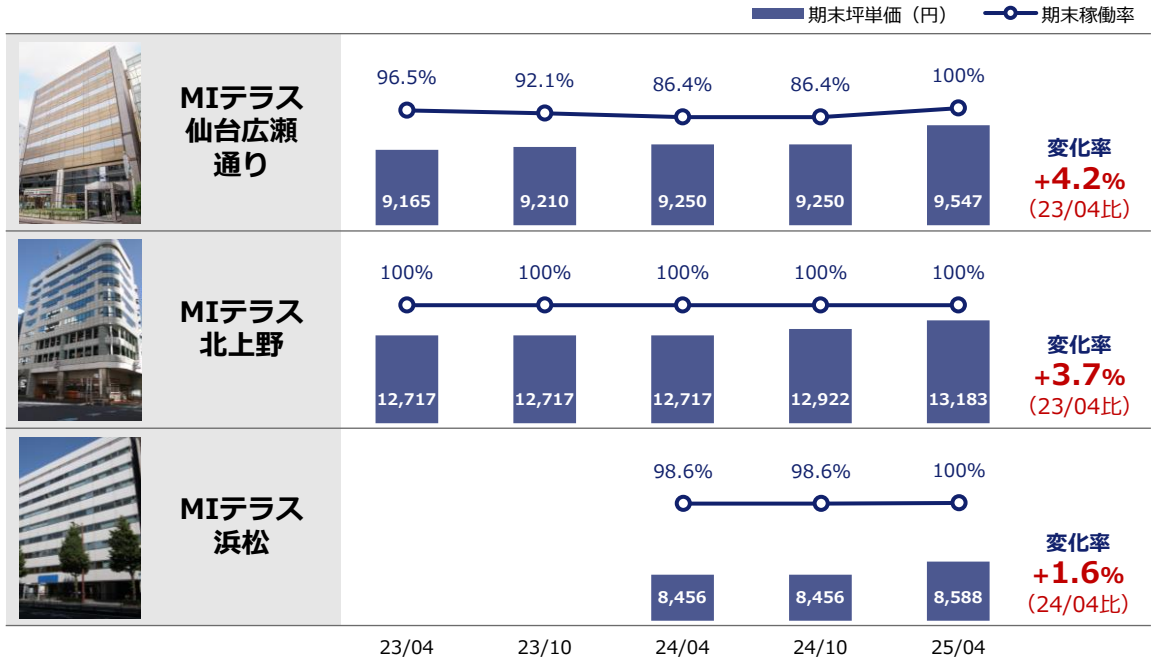


出所： 三幸エステート「エリア別時系列データ」より本資産運用会社が作成

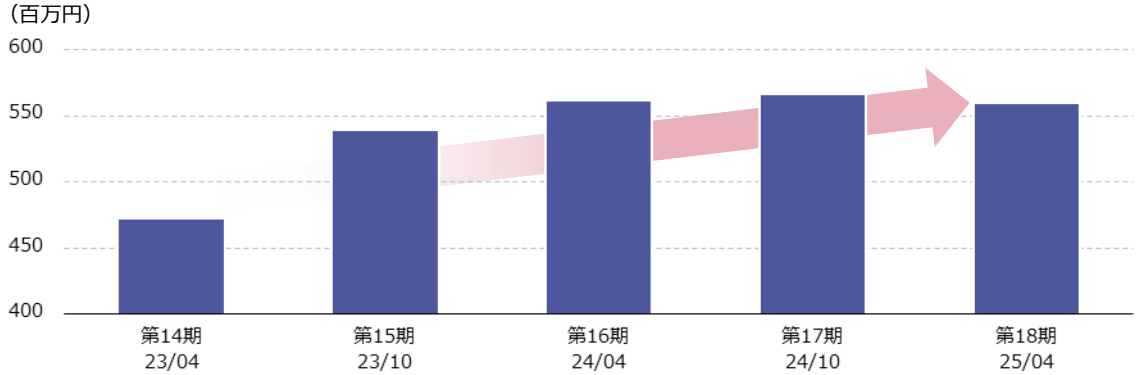
ポートフォリオマネジメント：オフィス（2/2）

中規模オフィス第18期賃料更改は+9.6%（注）、NOIは一部退去が影響するも高位安定





中規模オフィスのNOIの推移（継続保有7物件）



注： 増額更改した賃貸借契約の賃料増額率を記載しています

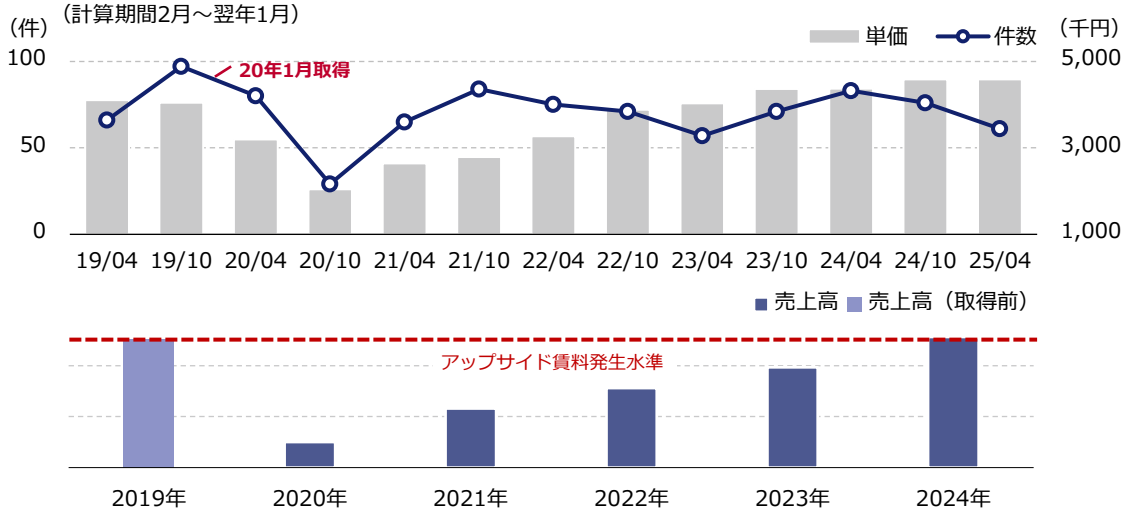
ポートフォリオマネジメント：商業施設

物件入替に伴い稼働率が改善、売上好調でアップサイド賃料増加

物件トピックス

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
- 売上高は2019年度を上回り**取得以降初めてアップサイド賃料が発生**



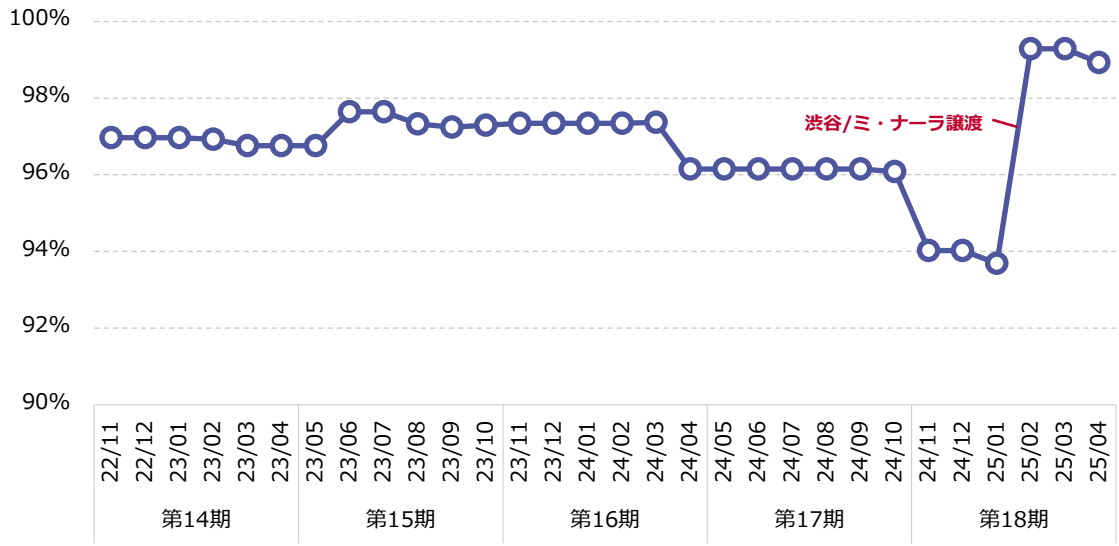
イオン葛西店

- 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
- 4期連続で変動賃料を計上、第18期は**過去最高の前期に迫る水準**

MIキューブ心斎橋

- 心斎橋エリアの賃貸マーケットは好調
- 増額更改　：54.5坪　**+5.0%**（2025年4月）
  　：67.9坪　**+9.5%**（2025年4月）

稼働率の推移（底地除く）



ポートフォリオマネジメント：ホテル（1/3）

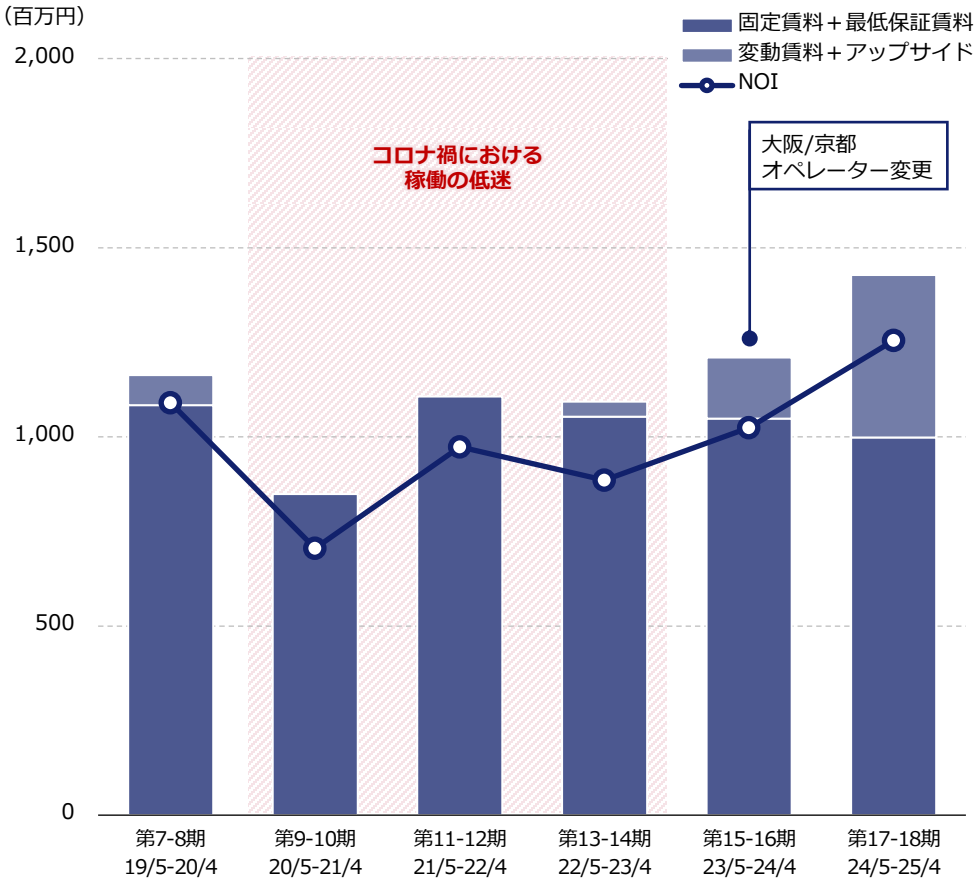
オペレーター変更に伴う賃料形態の変更が賃料収入増加に寄与

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
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）	940百万円	275百万円	781百万円	1,997百万円
うち変動賃料 （構成比）	-百万円 (-%)	13百万円 (5.0%)	482百万円 (61.7%)	496百万円 (24.8%)
物件数/ AUM	8物件 15,695百万円	2物件 3,908百万円	5物件 13,040百万円	15物件 32,643百万円
客室数	1,298室	374室	718室	2,390室
対象物件	■ ダイワR秋田 ■ スーパーH仙台 ■ スーパーH大宮 ■ コンフォート北上 ■ ウィング上野 ■ ウィング栄 ■ くれたけ納屋橋 ■ 呉竹荘広島	■ サンルート新潟 ■ EN HOTEL Ise ■ EN HOTEL Akita オペレーター変更に伴い 契約形態を変更 2025年7月1日契約開始	■ スマイル大阪 ■ スマイル京都 ■ スマイル那覇 ■ スマイル博多 ■ スマイル栄	

固定物件のうち**3物件/32億円**は2027年までに契約期限が到来

賃料/NOIの推移（継続保有物件/那覇除く）（注2）（注3）

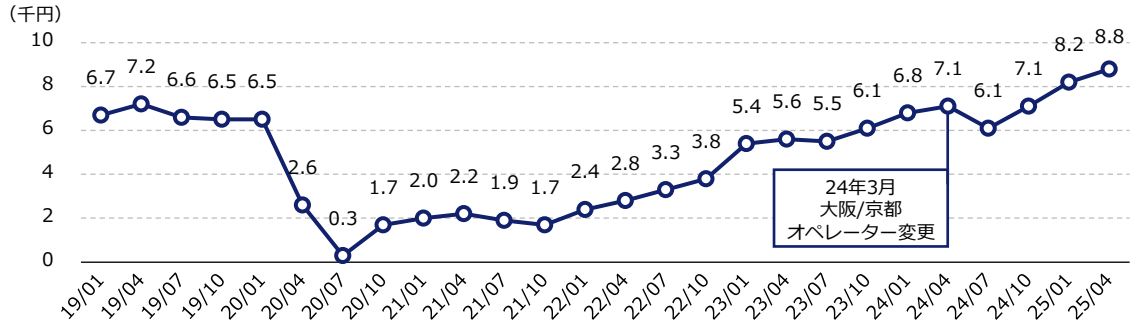


注1： 2025年4月末時点の賃貸借契約に基づき、第17期及び第18期の実績値の合計額を記載しています
注2： 第6期（2019年4月期）から継続保有しているホテルのうち、コロナ療養施設として一定期間賃貸していたスマイルホテル那覇シティリゾートについては、比較の観点から除外して算出しています
注3： スマイルホテル大阪天王寺及びスマイルホテル京都烏丸五条のオペレーター変更に伴い約1か月間のフリーレントが発生していますが、賃料の全体の動きを追ううえでノイズとなるフリーレント相当額を固定賃料に加算し契約ベース表示しています

ポートフォリオマネジメント：ホテル（2/3）

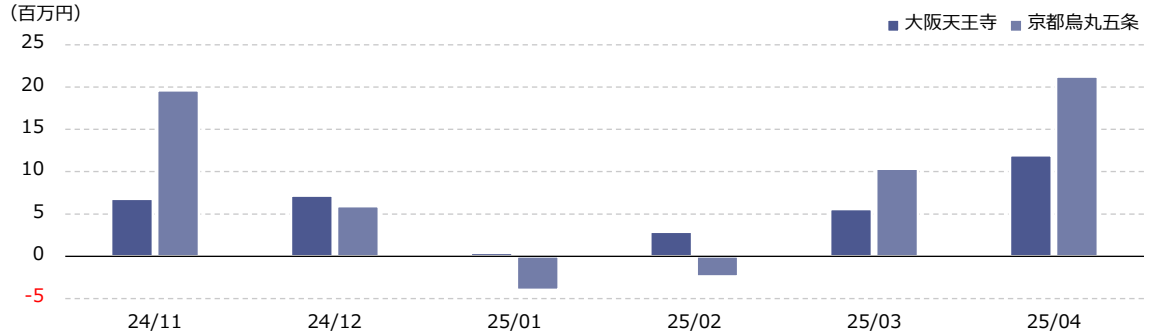
変動賃料物件のパフォーマンス

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増減（変更前対比）

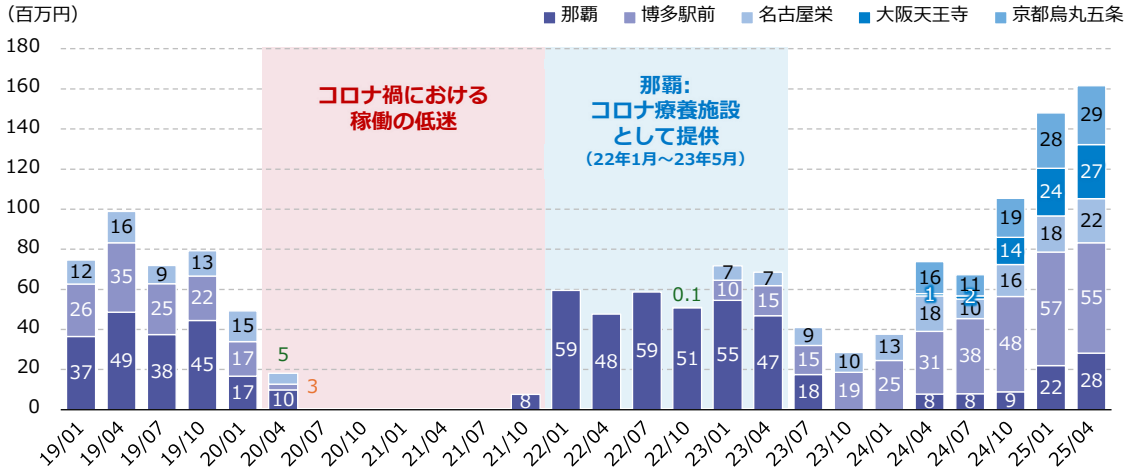
合計 +85.5百万円



オペレーター変更による償却後NOI利回りの変化

	第14期（2023年4月期）		第18期（2025年4月期）
大阪天王寺	4.9%	➡	**10.0%**
京都烏丸五条	4.8%	➡	**13.9%**

変動賃料の推移



運営状況

- 契約変更：オペレータ変更と合わせて賃料形態の変更を行った2物件の賃料が変更前比で85.5百万円増加、ホテルセクターの業績改善に寄与
- RevPAR：テナントより開示を受けている合計13物件（固定賃料物件を含む）のうち**8物件が過去最高水準を更新**
- ダイワロイネットホテル秋田（新名称：EN HOTEL Akita）のオペレーター変更を7月1日に予定、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

- 2025年4月RevPARは**2019年同月比99.6%**まで回復
- 那覇空港国際線の2025年夏ダイヤは**2019年冬比+22%**に増便、インバウンド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）

変動賃料物件のRevPAR：本決算期とコロナ禍前実績あるいは業績予想の比較（単位：円）

スマイルホテル那覇シティリゾート

第6期比
△5.6%

2019年度実績と比較可能な変動賃料3物件合計

第6期比
+12.9%

スマイルホテル博多駅前

第6期比
+43.5%

スマイルホテル大阪天王寺

業績予想比
+23.2%

スマイルホテル名古屋栄

第6期比
+12.9%

スマイルホテル京都烏丸五条

業績予想比
+6.2%

注：　第6期比と業績予想比は、いずれも期中平均RevPARの変化率を計算したものです

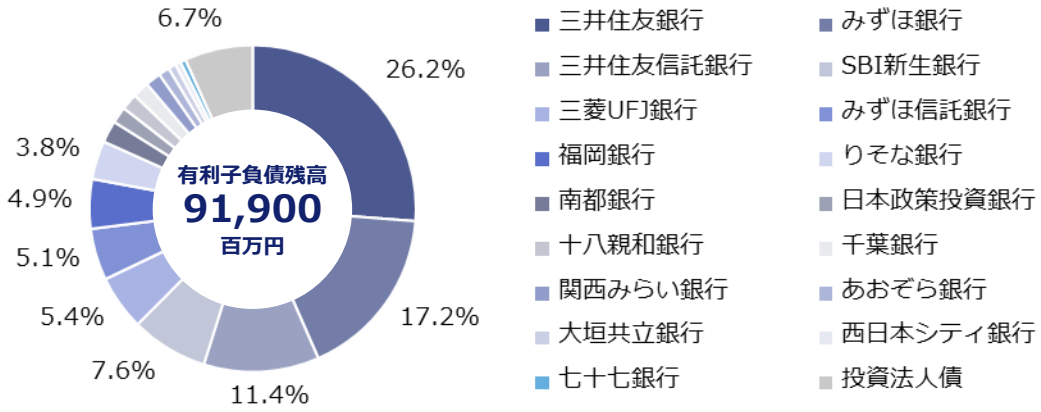
財務戦略

格付はAA-に。レンダー訴求力向上を期待

財務ハイライト（第18期末時点）

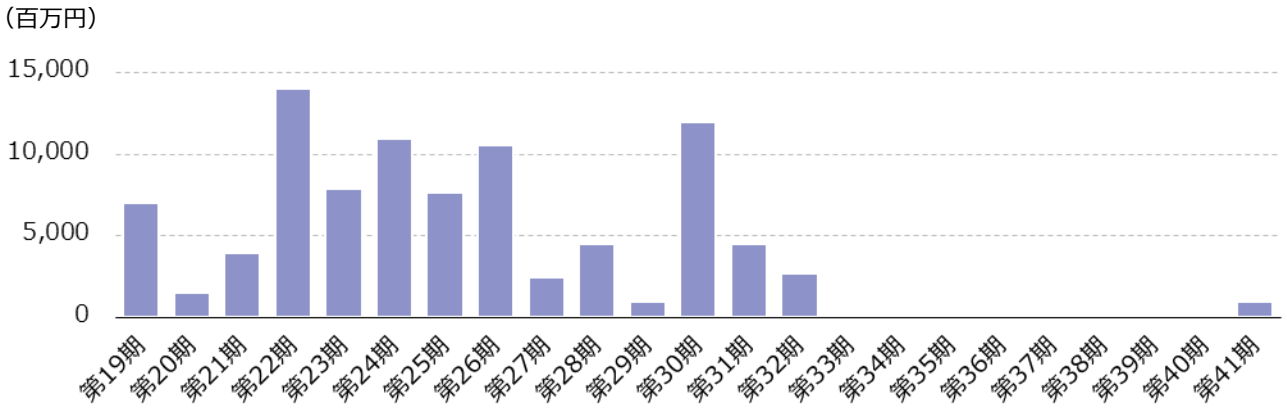
有利子負債残高	平均調達金利
91,900百万円	0.82%
平均調達期間	**平均残存期間**
6.9年	3.3年
総資産LTV（注1）	**鑑定LTV（注2）**
48.8%	44.5%
固定化比率	**コミットメントライン**
85.9%	3,000百万円 （極度融資枠未利用）

資金調達の分散状況と格付（第18期末時点）



JCR	R&I
AA- （安定的）	A （ポジティブ）

有利子負債の返済期限分散状況（第18期末時点）



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

Section 2.
決算概要及び業績予想

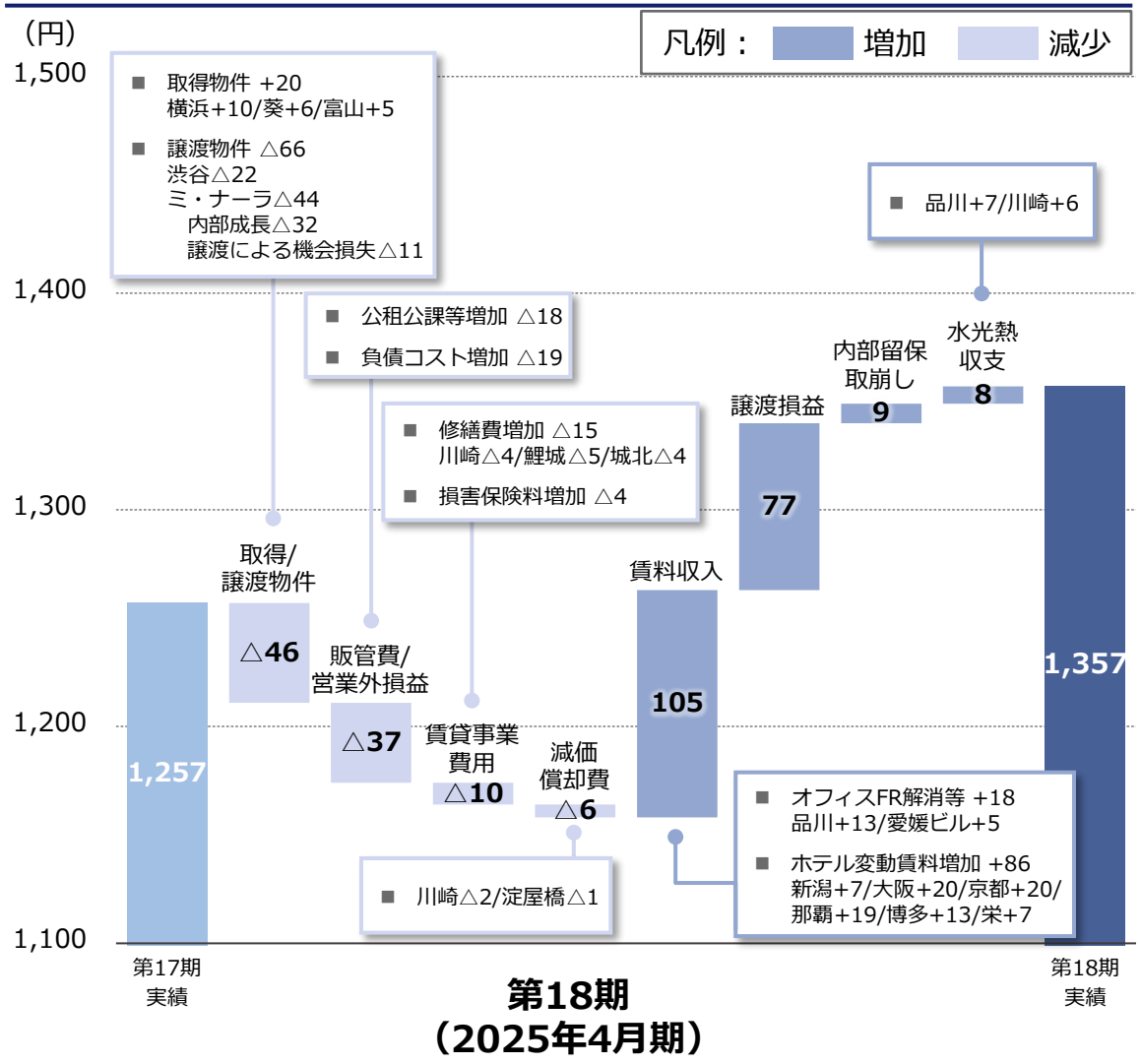
決算サマリー

決算期 開始日 終了日		第17期 2024年5月1日 2024年10月31日	第18期 2024年11月1日 2025年4月30日				第19期 2025年5月1日 2025年10月31日		第20期 2025年11月1日 2026年4月30日	
		実績 A	実績 B	前期比 B-A	予想 (注1) C	予実差異 B-C	予想 (注2) D	前期比 D-B	予想 (注2) E	前期比 E-D
営業収益	百万円	6,201	8,419	2,217	8,356	62	5,855	-2,563	5,753	-102
賃貸事業収入	百万円	5,146	5,126	-20	5,086	39	4,937	-188	5,004	66
オフィス	百万円	2,370	2,450	79	2,445	5	2,602	151	2,575	-26
商業施設	百万円	1,338	1,073	-264	1,065	8	803	-270	812	8
ホテル	百万円	916	1,080	164	1,055	25	1,010	-70	1,095	84
居住施設	百万円	65	65	0	65	-	66	0	66	0
その他	百万円	455	455	0	455	-	456	0	455	-0
その他収入	百万円	1,054	901	-152	882	18	917	16	748	-169
賃貸事業費用	百万円	2,017	1,761	-255	1,767	-6	1,695	-65	1,471	-224
NOI	百万円	4,184	4,266	82	4,201	64	4,159	-106	4,281	121
減価償却費	百万円	804	790	-14	789	0	770	-19	791	21
一般管理費	百万円	603	638	35	655	-17	627	-10	601	-26
営業外費用	百万円	377	414	37	415	-0	464	50	486	21
当期純利益	百万円	2,397	2,572	174	2,480	91	2,309	-263	2,403	94
1口当たり分配金	円	1,257	1,357	100	1,300	57	1,210	-147	1,260	50
資本的支出	百万円	491	406	-84	565	-159	908	501	1,107	198
NCF	百万円	3,692	3,859	166	3,635	223	3,250	-608	3,173	-77
1口当たりFFO	円	1,678	1,762	84	1,714	48	1,614	-148	1,675	61
ペイアウトレシオ	%	74.9	77.0	2.1	75.8	1.2	74.9	-2.0	75.2	0.3
物件数		43	44	1	44	-	44	-	44	-
期末稼働率	%	98.3	99.1	0.8						
期末算定価額	百万円	196,154	197,732	1,577						
含み益率	%	8.8	10.1	1.2						
有利子負債総額	百万円	91,900	91,900	-	91,900	-	91,900	-	91,900	-
LTV (注3)	%	48.8	48.8	-0.0	49.2	-0.4	49.2	0.4	49.2	-0.0
発行済投資口数	口	1,907,440	1,907,440	-	1,907,440	-	1,907,440	-	1,907,440	-
BPS (注4)	円	44,070	44,070	-						
1口当たりNAV (注4)	円	52,410	53,560	1,140						

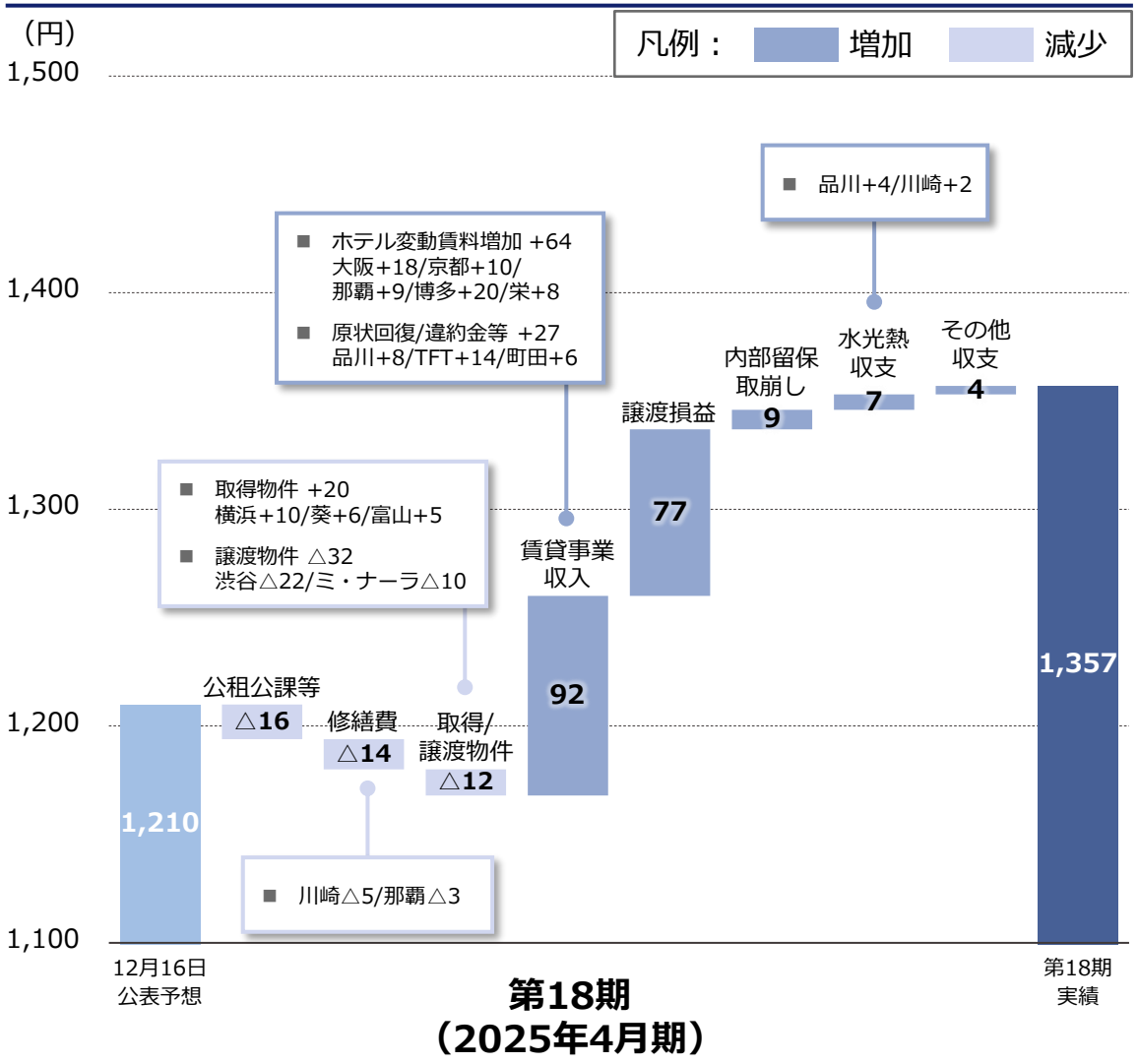
注1： 2025年2月17日付「2025年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」で公表したものです
注2： 本予想は一定条件の下に算出した2025年6月16日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。以下同じです
注3： LTV＝有利子負債総額÷総資産。計算結果及び比較差異のそれぞれについて小数点第2位を四捨五入しています
注4： BPS＝出資総額÷発行済投資口数、NAV＝出資総額＋含み損益。10円未満を切り捨てています

1口当たり分配金（DPU）の推移

1口当たり分配金の推移：前期実績との比較

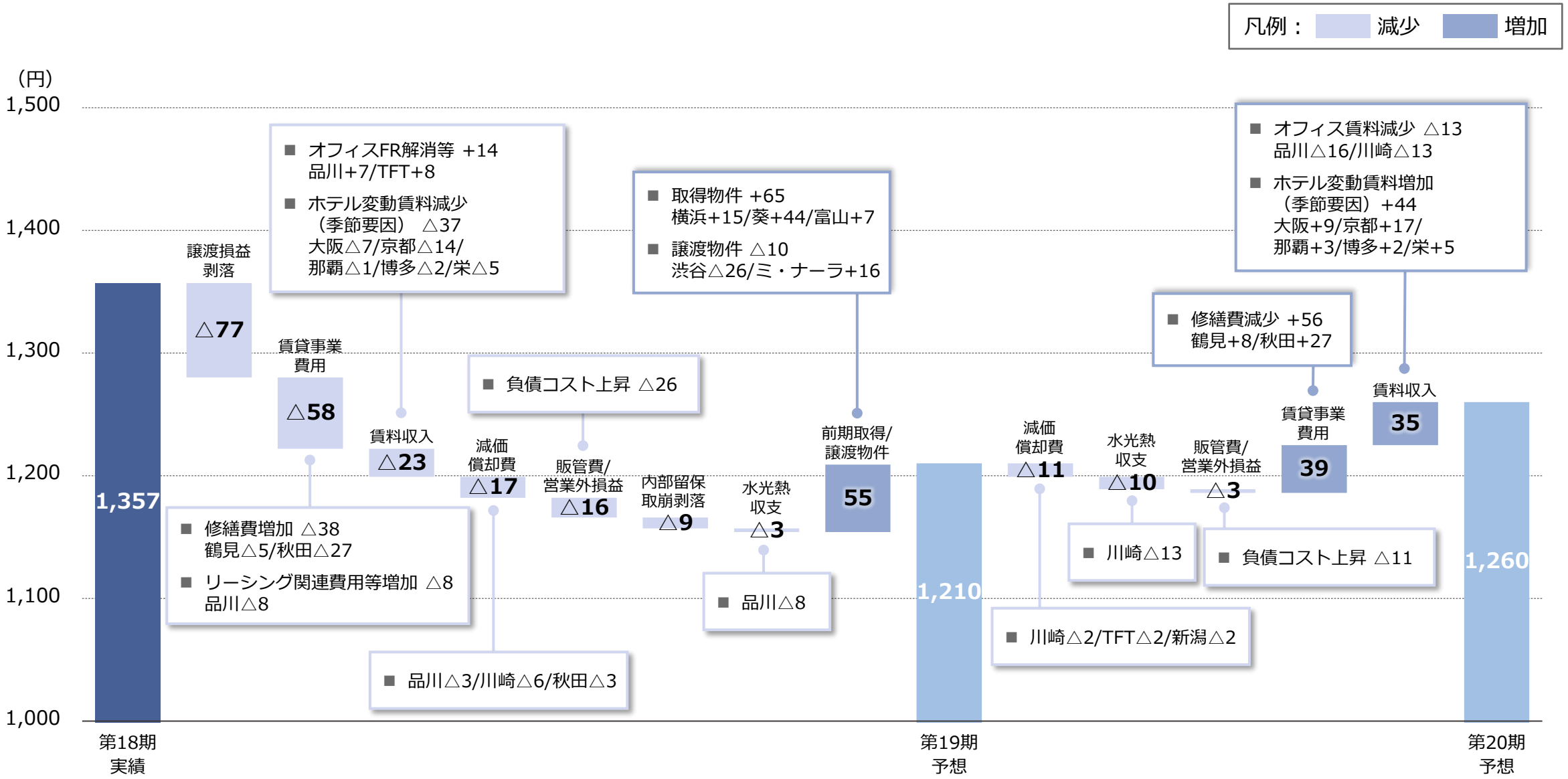


1口当たり分配金の推移：当初予想との比較



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（DPU）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

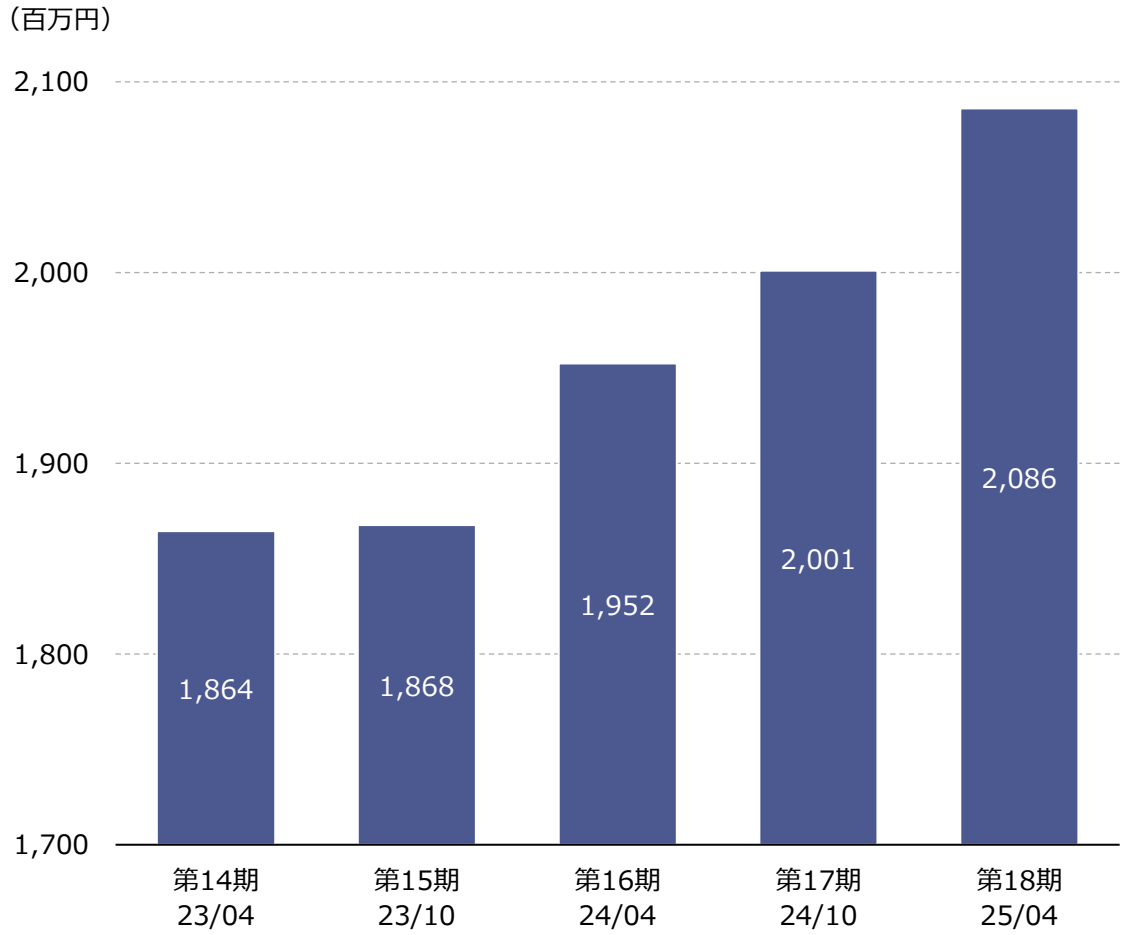
Section 3.
ポートフォリオマネジメント

MIRAI Corporation

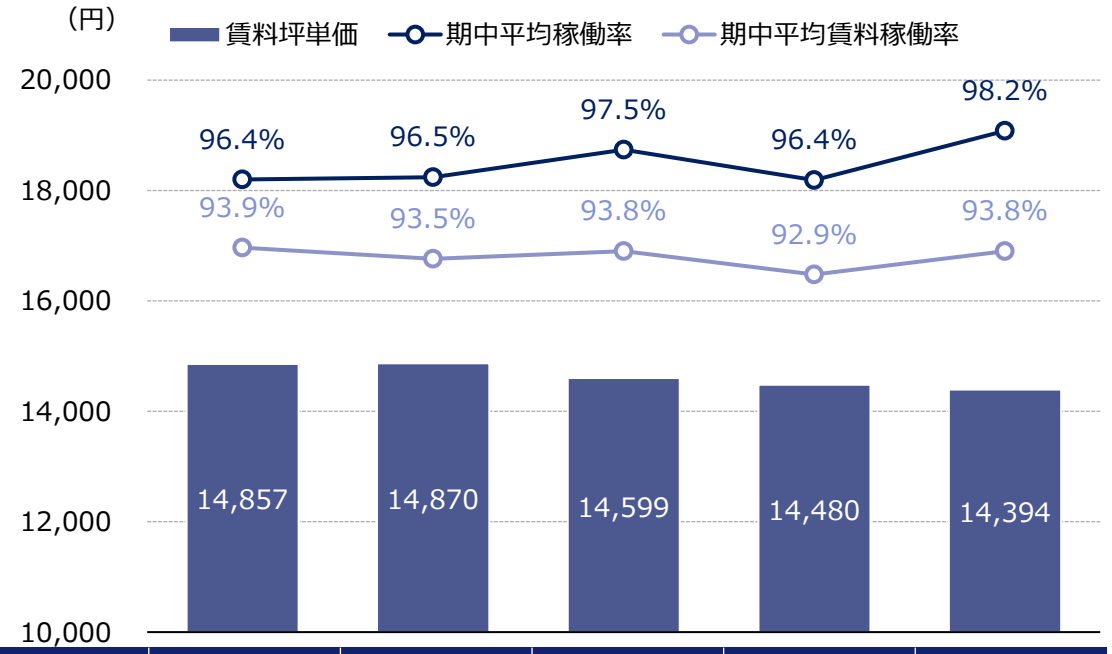
運用状況：オフィス（1/3）

オフィスのNOIは稼働率と賃料単価の改善を受け、拡大基調が継続

NOIの推移



期中平均稼働率と契約賃料単価（注）の推移



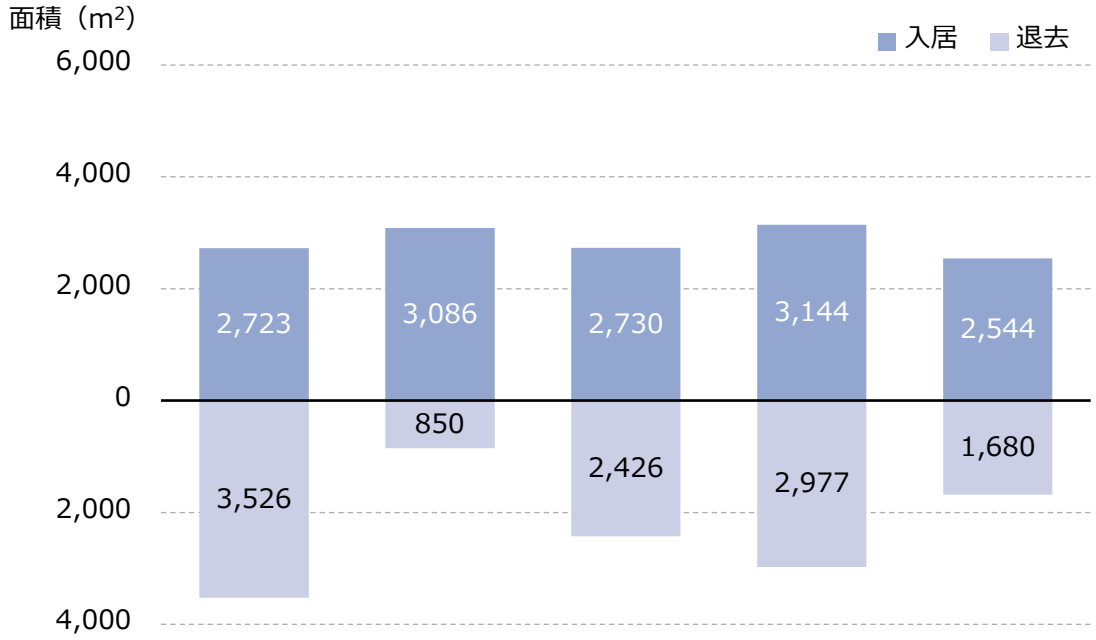
	第14期（2023年4月期）	第15期（2023年10月期）	第16期（2024年4月期）	第17期（2024年10月期）	第18期（2025年4月期）
契約賃料単価（全オフィス物件）	14,857（前期比 △392）	14,870（前期比 +12）	14,599（前期比 △270）	14,480（前期比 △118）	14,394（前期比 △86）
契約賃料単価（継続保有物件）	14,857（前期比 △429）	14,870（前期比 +12）	14,963（前期比 +92）	14,837（前期比 △125）	14,941（前期比 +104）

注：　継続保有物件の平均賃料単価を指します。また、契約賃料単価は店舗区画を除いて計算しています

運用状況：オフィス（2/3）

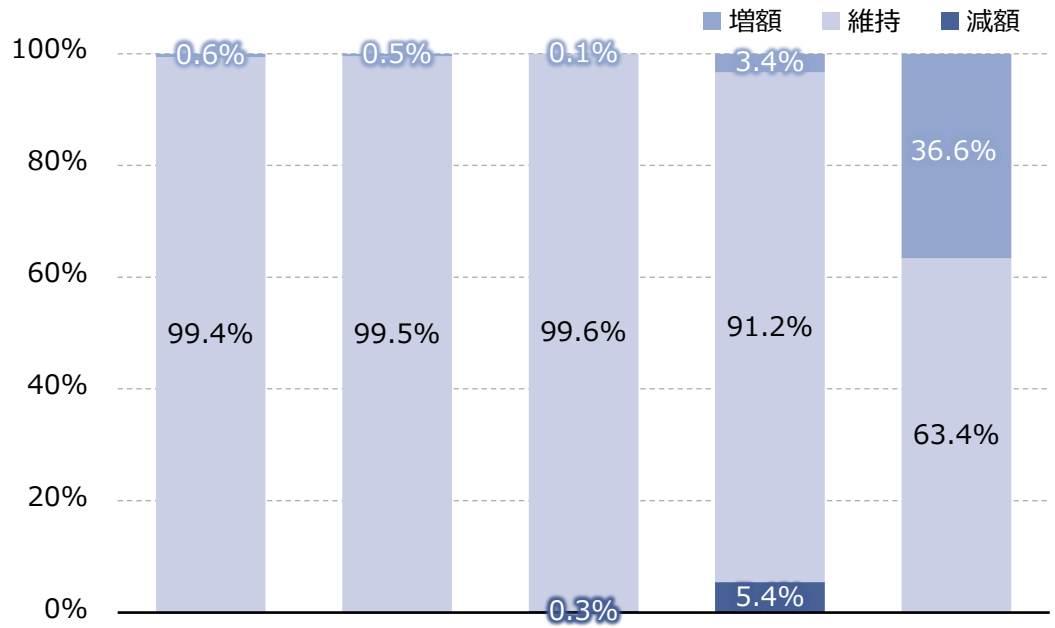
オフィスの賃料改定が進展、改定率は大幅に改善

入退去の推移



	第14期（2023年4月期）	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）
入居平均単価 (注1)	17,470円	21,370円	15,240円	15,010円	15,688円
退去平均単価 (注1)	17,490円	19,850円	10,940円	17,680円	17,710円
賃料増減額 (注2)	△25百万円	+89百万円	+27百万円	△9百万円	+18百万円

賃料更改の推移（賃貸面積ベース）



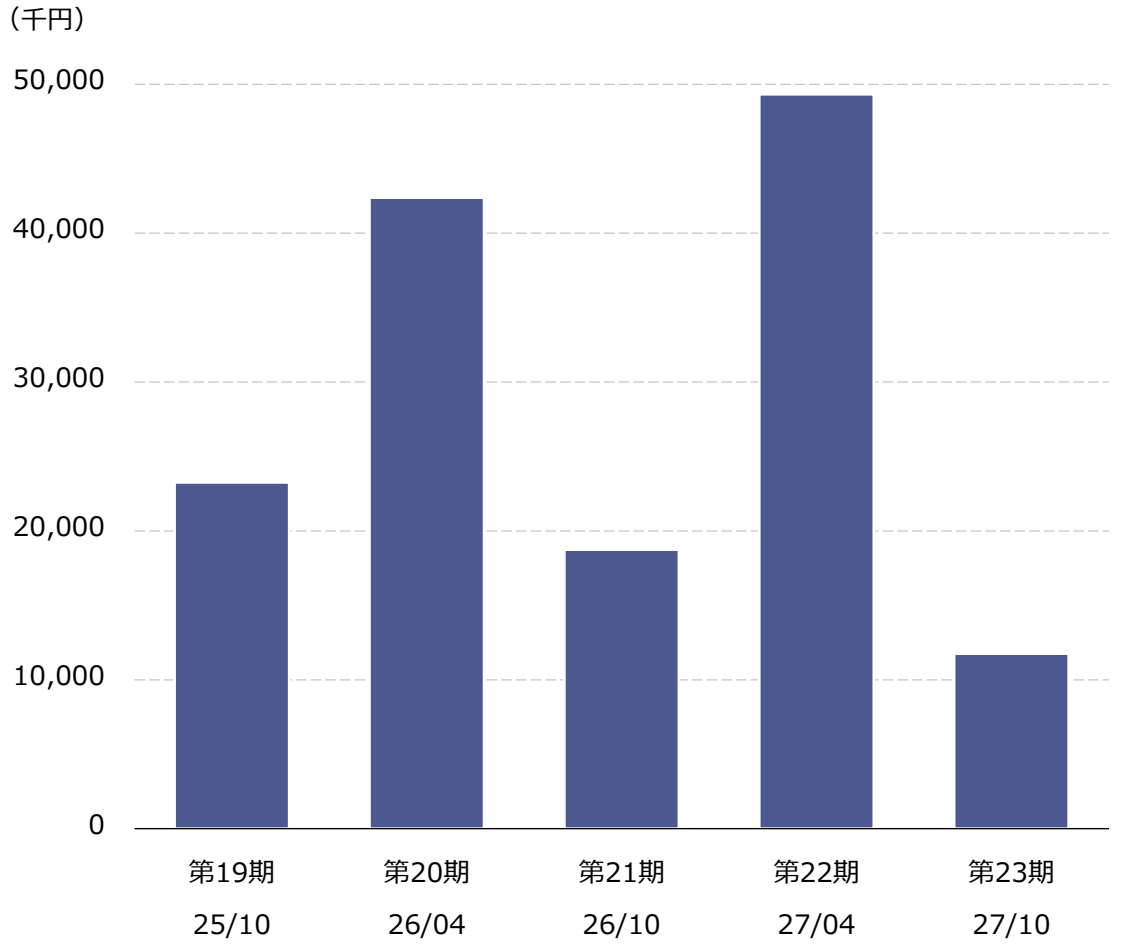
	第14期（2023年4月期）	第15期（2023年10月期）	第16期（2024年4月期）	第17期（2024年10月期）	第18期（2025年4月期）
更改対象面積	19,819m²	17,320m²	16,391m²	21,513m²	27,896m²
賃料増減率	+0.0%	+0.0%	△0.0%	△0.5%	+3.3%
賃料増減額 (注2)	+0百万円	+0百万円	△0百万円	△3百万円	+21百万円

注1： 10円未満切り捨てで記載しています
注2： テナント入替または賃料更改による月額賃料の増加額×6

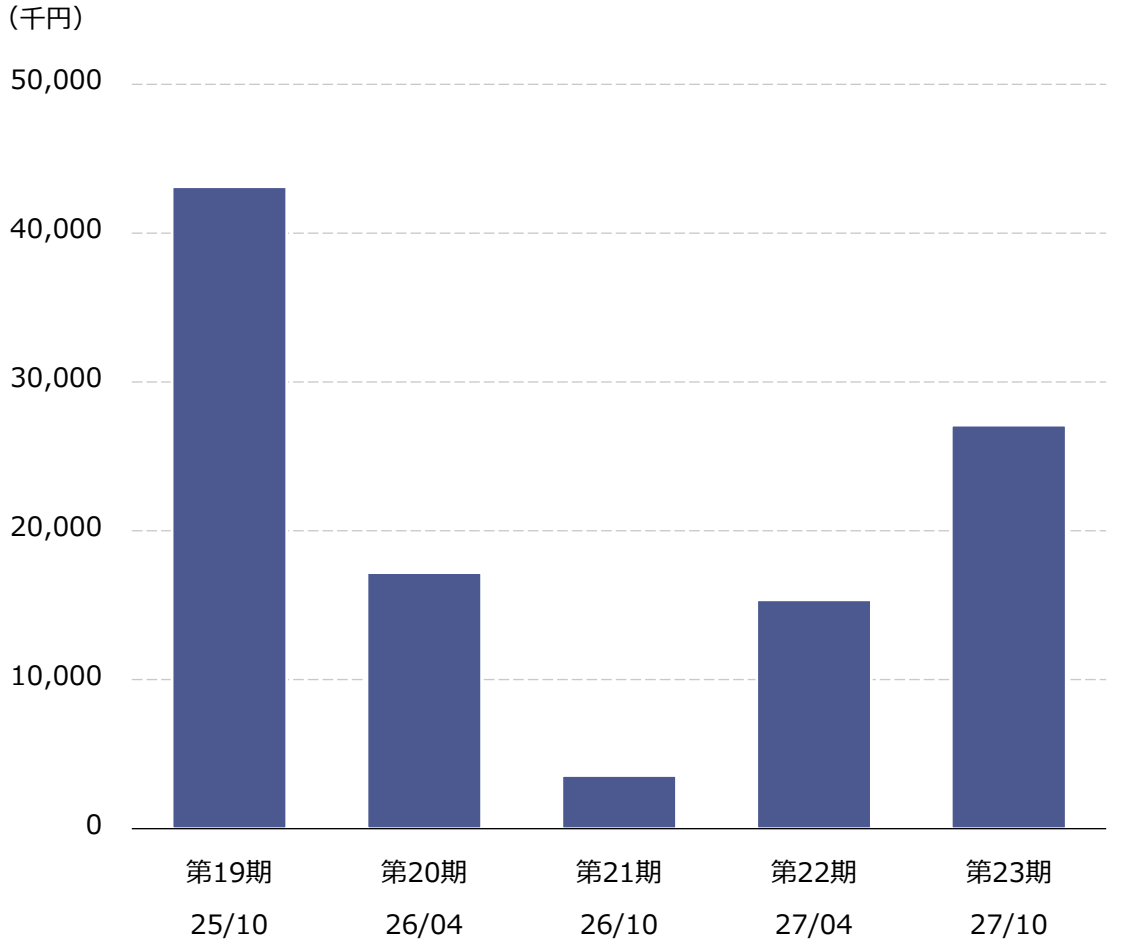
運用状況：オフィス（3/3）

フリーレント解消による収益寄与が見込まれる

契約満期別の賃料ギャップ残高

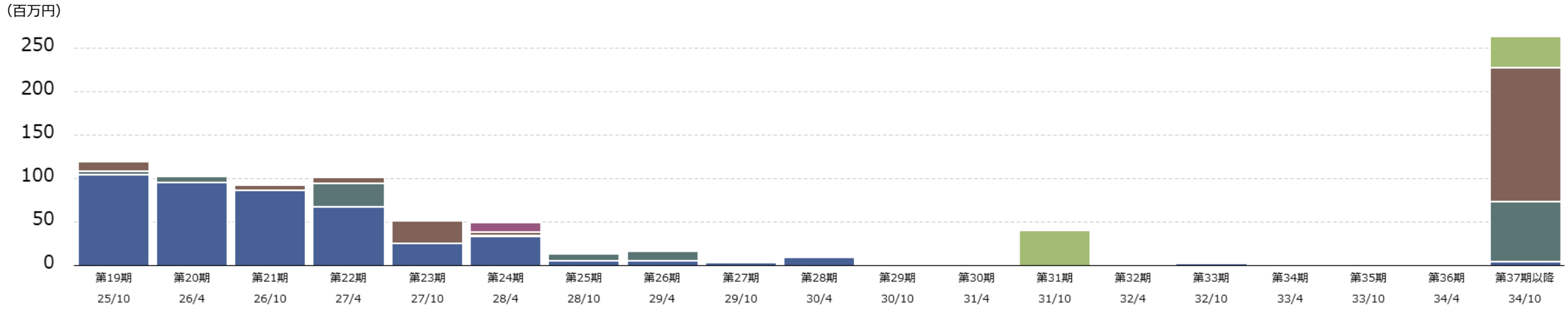


フリーレントの解消スケジュール

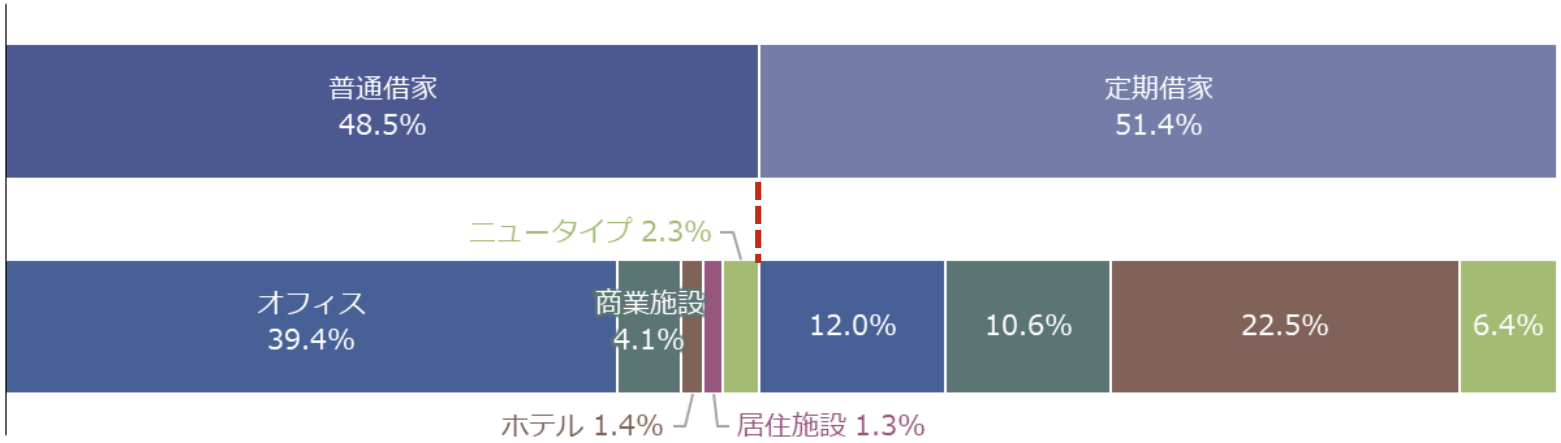


テナント分散の状況（第18期末）

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18期/2025年4月期末

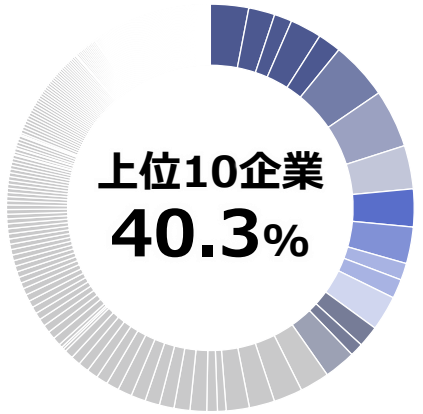
平均残存賃貸借期間	6.0年
残存期間5年以上の定期借家／借地比率	32.8%

テナント分散の状況（第18期末）

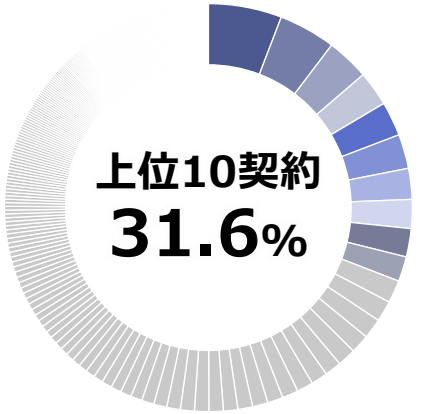
上位10テナント（賃料ベース）

	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㎡	10.9%
2.	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
3.	イオンリテール	イオン葛西店	28,338㎡	非開示
4.	エヌ・ティ・ティ・コムウェア	品川シーサイドパークタワー	6,099㎡	非開示
5.	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
6.	相鉄ホテルマネジメント	ホテルサンルート新潟	7,812㎡	2.9%
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.	ビッグローブ	品川シーサイドパークタワー	4,237㎡	非開示

テナント企業の分散（賃料ベース）



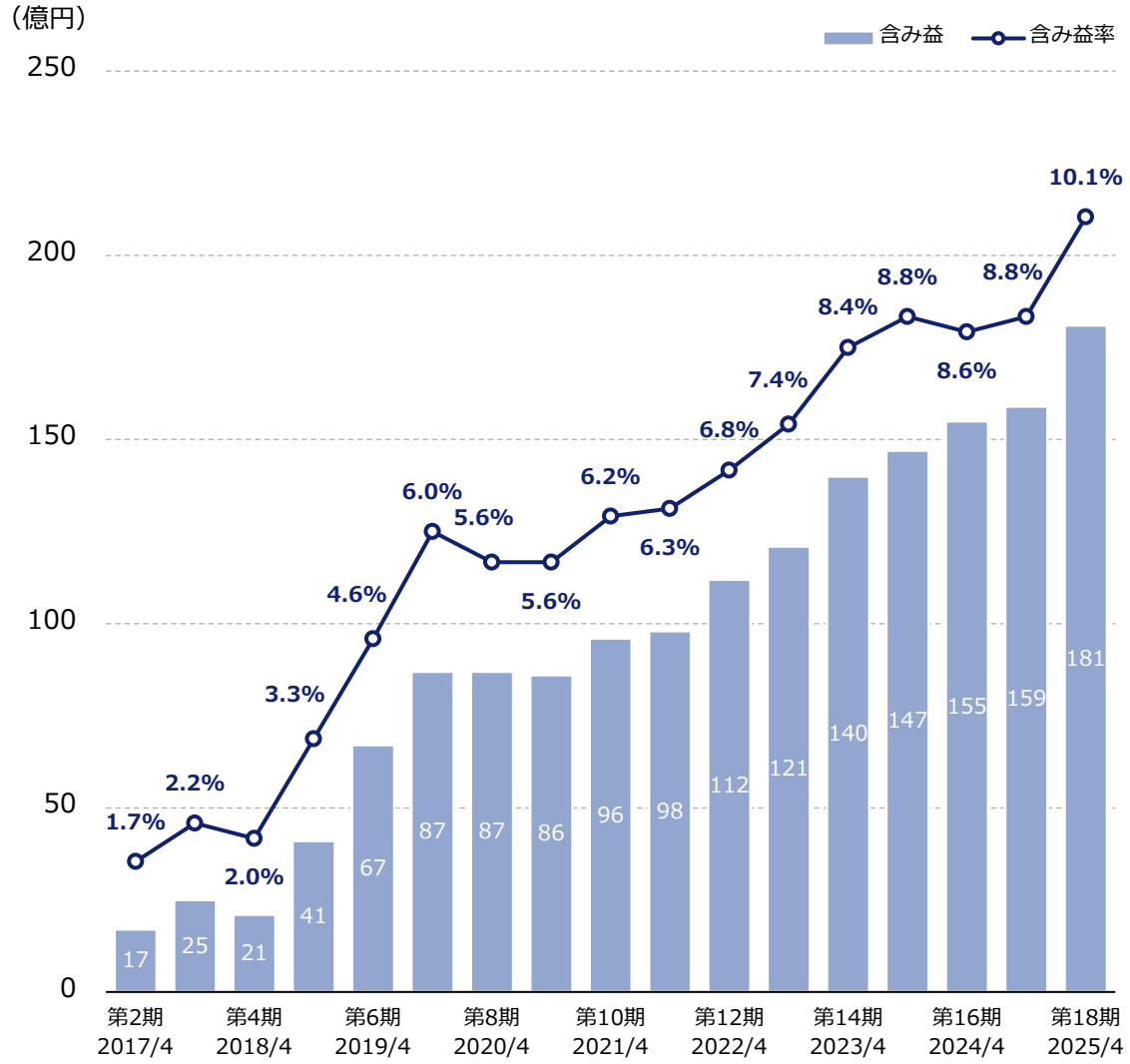
賃貸借契約の分散（賃料ベース）



注：　2025年4月の賃料収入を基に算出しています。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18期末）

含み益の推移

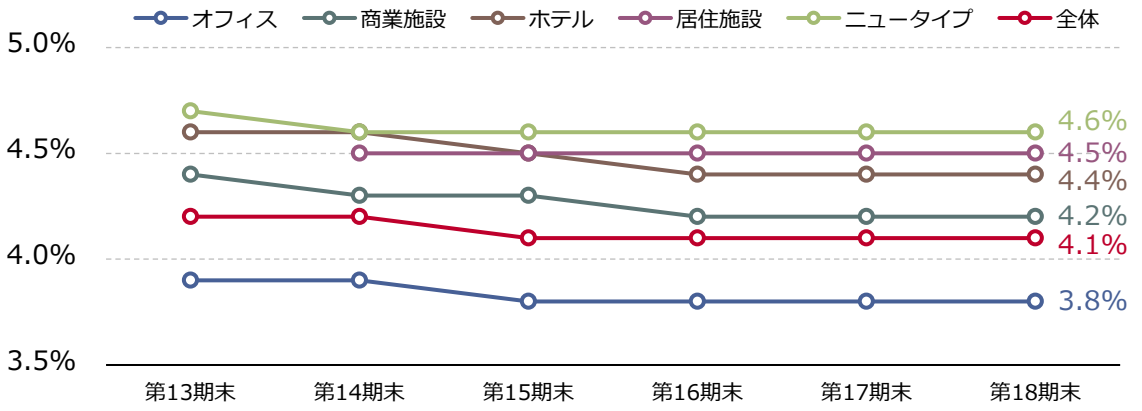


アセットタイプ別鑑定評価額の変化

（億円）

	第17期末	第18期			
		譲渡物件	取得物件	既存物件	第18期末
オフィス	987	- (-)	76 (7.7%)	12 (1.3%)	1,076 (9.0%)
商業施設	404	△87 (△21.5%)	11 (2.7%)	0 (0.1%)	329 (△18.7%)
ホテル	367	- (-)	- (-)	2 (0.1%)	369 (0.7%)
居住施設	24	- (-)	- (-)	- (-)	24 (-)
ニュータイプ	176	- (-)	- (-)	- (-)	176 (-)
合計	**1,961**	**△87** (△4.4%)	**87** (4.4%)	**15** (0.8%)	**1,977** (0.8%)

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

21世紀金融行動原則

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

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

TCFD Consortium

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: PRI Principles for Responsible Investment

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。昨年に続き**4スター**及び**グリーンスター**の評価を取得
- GRESB開示評価も最上位の**Aレベル**を取得

GRESB REAL ESTATE

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

- 環境認証の取得率向上に向けた取組みを継続的に推進

DBJ Green Building

CASBEE 不動産 2021

BELS Building-Housing Energy-efficiency Labeling System

ESGの取組み（2/3）

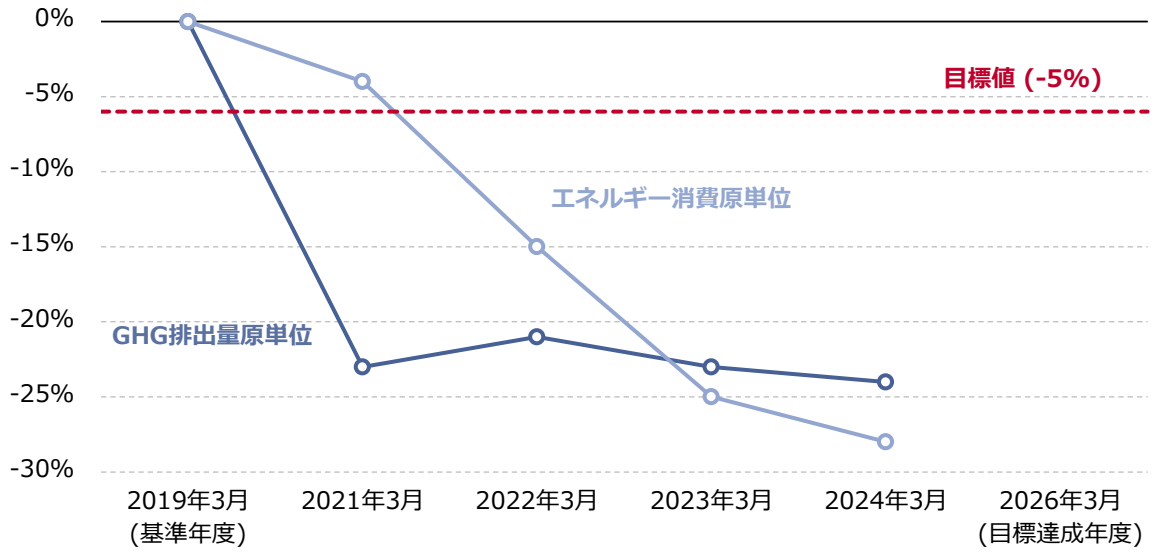
環境パフォーマンス目標（注1）

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



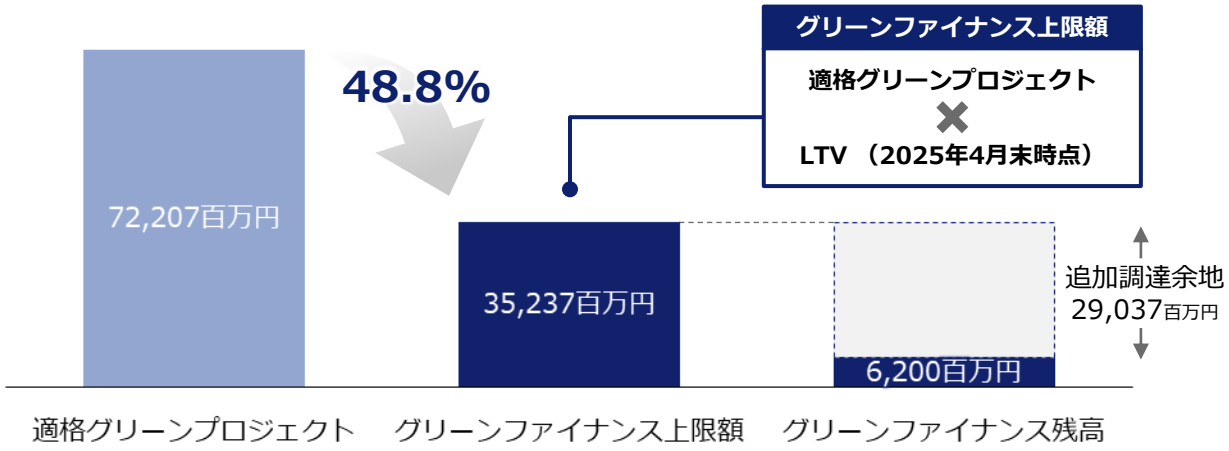
環境認証取得率（第18期末時点）

認証取得物件

- 品川シーサイドパークタワー
- 川崎テックセンター
- 新宿イーストサイドスクエア
- 東京フロントテラス
- MIテラス名古屋伏見
- BizMiiX淀屋橋
- 愛媛ビル・広島
- MIテラス仙台広瀬通り
- MIテラス浜松
- イオン葛西店
- **ホテルサンルート新潟　NEW**
- **スマイルホテル那覇シティリゾート　NEW**
- 六甲アイランドDC

本投資法人としては初めてホテル物件での新規認証を取得

グリーンファイナンス実績（第18期末時点）



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
- また、テナント及び利用者にとって快適な物件運用に向けた取組みにも注力

地域清掃ボランティア

職場環境の改善・充実に向けた取組み

- 資産運用会社の従業員が働き易い職場環境を構築
- 研修支援等による人材育成を通じて各人が能力を十分に発揮できる体制整備に注力

コミュニケーションスペース

第18期の取組み事例

保有物件所在地域のイベントへの協力
（品川ファイアーフェスティバル2025）

省エネ・高効率設備の導入
（川崎テックセンター/
BizMiiX淀屋橋）

三井物産グループの
ネットワークシステムによる
情報セキュリティ強化

資産運用報酬等の実績

	第17期（2024年10月期）	第18期（2025年4月期）
運用報酬Ⅰ	472百万円	466百万円
運用報酬Ⅱ	38百万円	41百万円
取得報酬	–	79百万円
譲渡報酬	–	85百万円
合併報酬	–	–

	氏名	役員報酬	役員会出席率（第18期）
執行役員	菅沼通夫	ー	100%（6/6回）
監督役員	根岸岳彦	第18期（合計）3,676千円	100%（6/6回）
監督役員	西井秀朋		100%（6/6回）

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

Appendix 1.
投資法人みらい概要

MIRAI Corporation

投資法人みらいの特徴

ポートフォリオ戦略

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

財務戦略

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

平均調達金利	0.82%

残存借入期間	3.3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（ポジティブ）

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：新中期経営計画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）

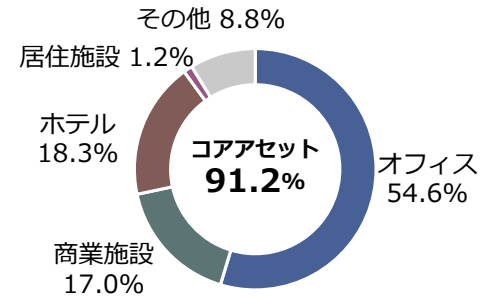
取得競争が限定的であり、将来的にマーケットの拡大が期待できるアセット

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

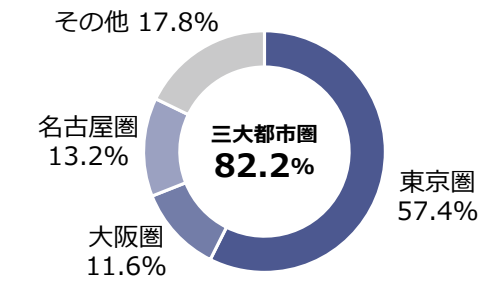
投資比率

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）

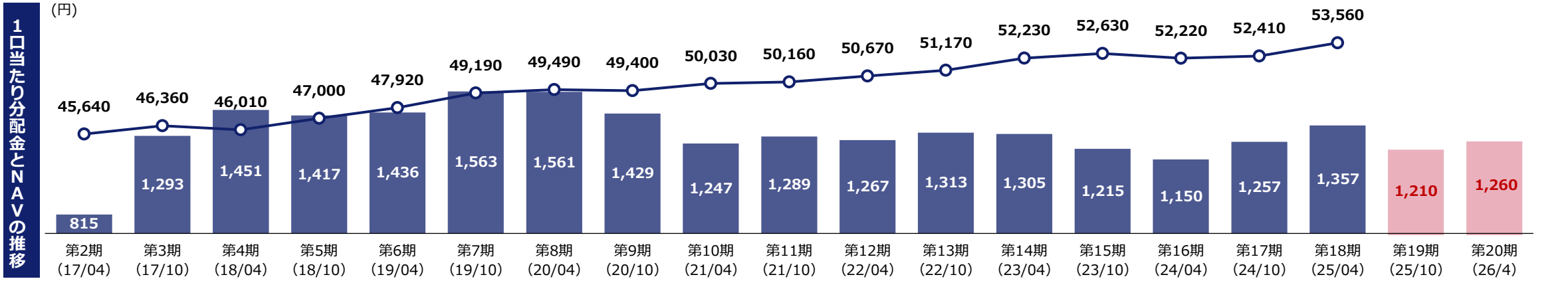


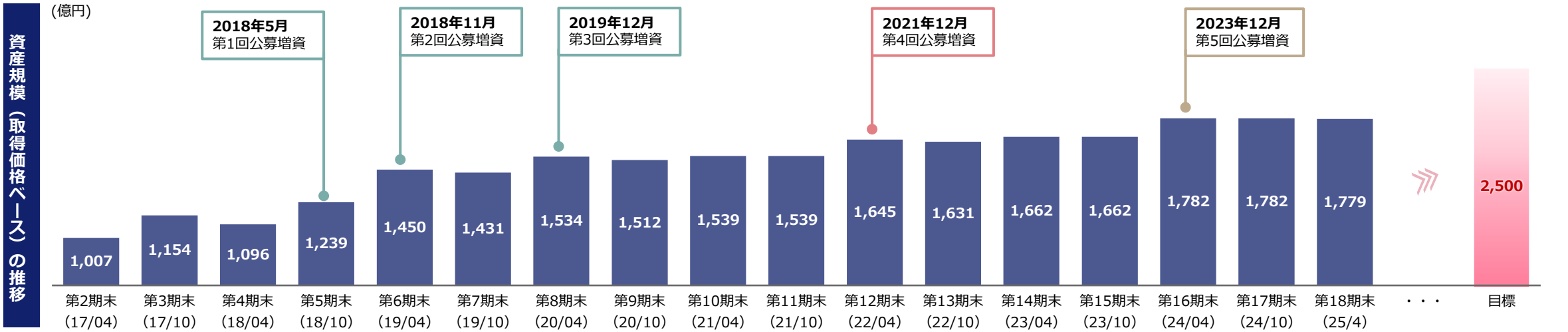
注1： 「三大都市圏」とは東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県及び滋賀県）、名古屋圏（愛知県、三重県及び岐阜県）を指します。以下同じです
注2： 2025年4月末時点のポートフォリオについて、取得価格に基づいて算出しています
注3： ニュータイプアセットを取得する際には、本資産運用会社の運営体制を整備した上で（アセットタイプによっては法令等が整備された後に）行います

これまでの歩み

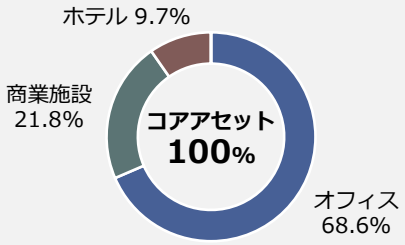
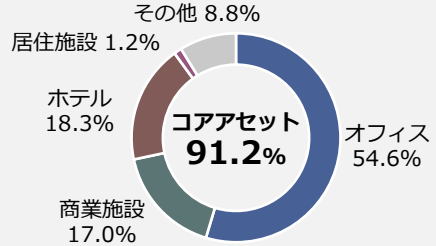
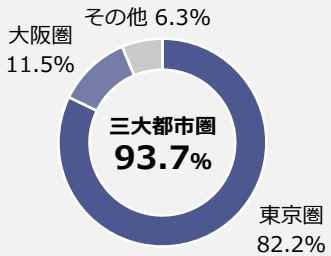
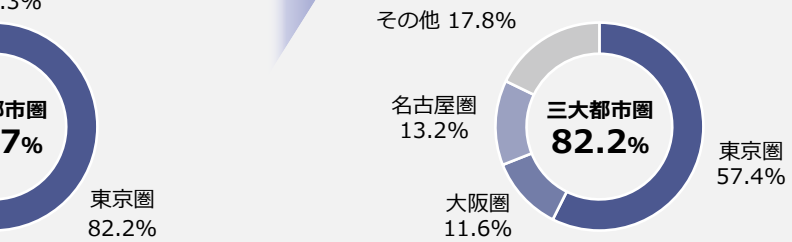
新規上場	成長期（第一期）	コロナ禍/物件入替期	資本効率改善期
コアアセットのみで運用開始	グロースアセットの組入れを開始 工夫を凝らした物件取得により収益性の向上・アップサイドを追求	物件入替を通じてポートフォリオのディフェンシブ性を強化	インフレ・金利上昇といった環境の下において継続成長のための強固なポートフォリオ構築と資本効率改善を追求

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」





ポートフォリオの変遷とNAVの向上

	第2期末（2017年4月）	第18期末（2025年4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 1,779億円	■ 39物件/総額1,187億円の物件を取得し、12物件（うち一部譲渡2物件）/総額41億円の物件を譲渡 ■ 三井物産とイデラ キャピタルマネジメントの両スポンサーによる安定的な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資産入替を実施
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、不安定な市場環境への対応力強化とともに収益ダウンサイドリスクを軽減 ■ 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、需給バランスの安定した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%	48.8%	■ 格付「AA」を意識した財務運営を推進。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	53,560円	■ 資産入替により総額24.9億円（1口当たり1,308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	**4.7** %

- 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** %

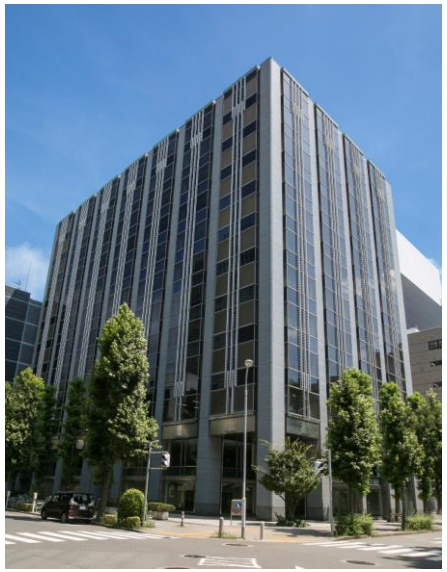
- 市街地再開発によって生まれた東新宿に所在する大規模オフィス（このうち共有持分10%を信託財産とする信託の信託受益権の準共有持分50%を取得）
- 東京メトロ・都営地下鉄「東新宿」駅徒歩1分、東京メトロ・都営地下鉄「新宿三丁目」駅から徒歩6分に所在し、視認性・交通利便性の高い立地
- 貸室形状は整形、フレキシブルなレイアウトが可能なSクラスのオフィス空間を有しており、高いテナント訴求力を有する
- スポンサーである三井物産グループが運用するファンドからの取得

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）	100%（41）
建築時期	2012年3月

注： 2025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

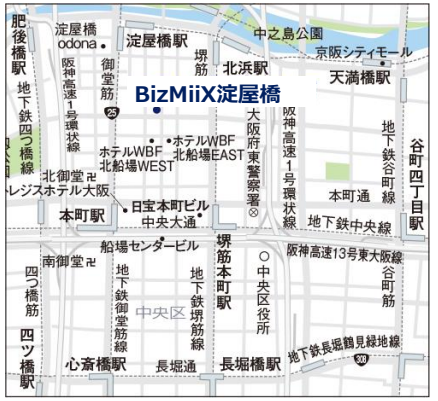
BizMiiX 淀屋橋

取得価格	**2,041** 百万円（注）
NOI利回り	**4.3** %

- 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）	83.16%（43）
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

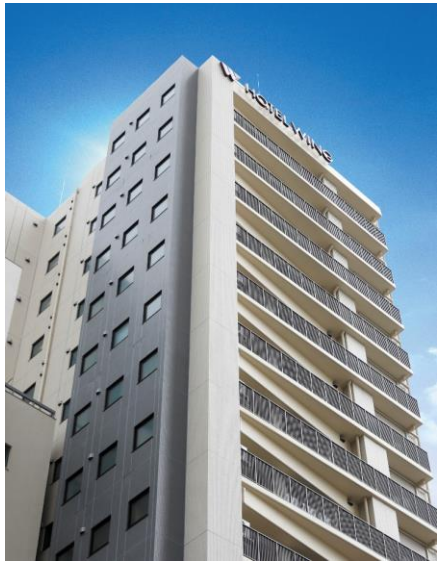
イオン葛西店

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



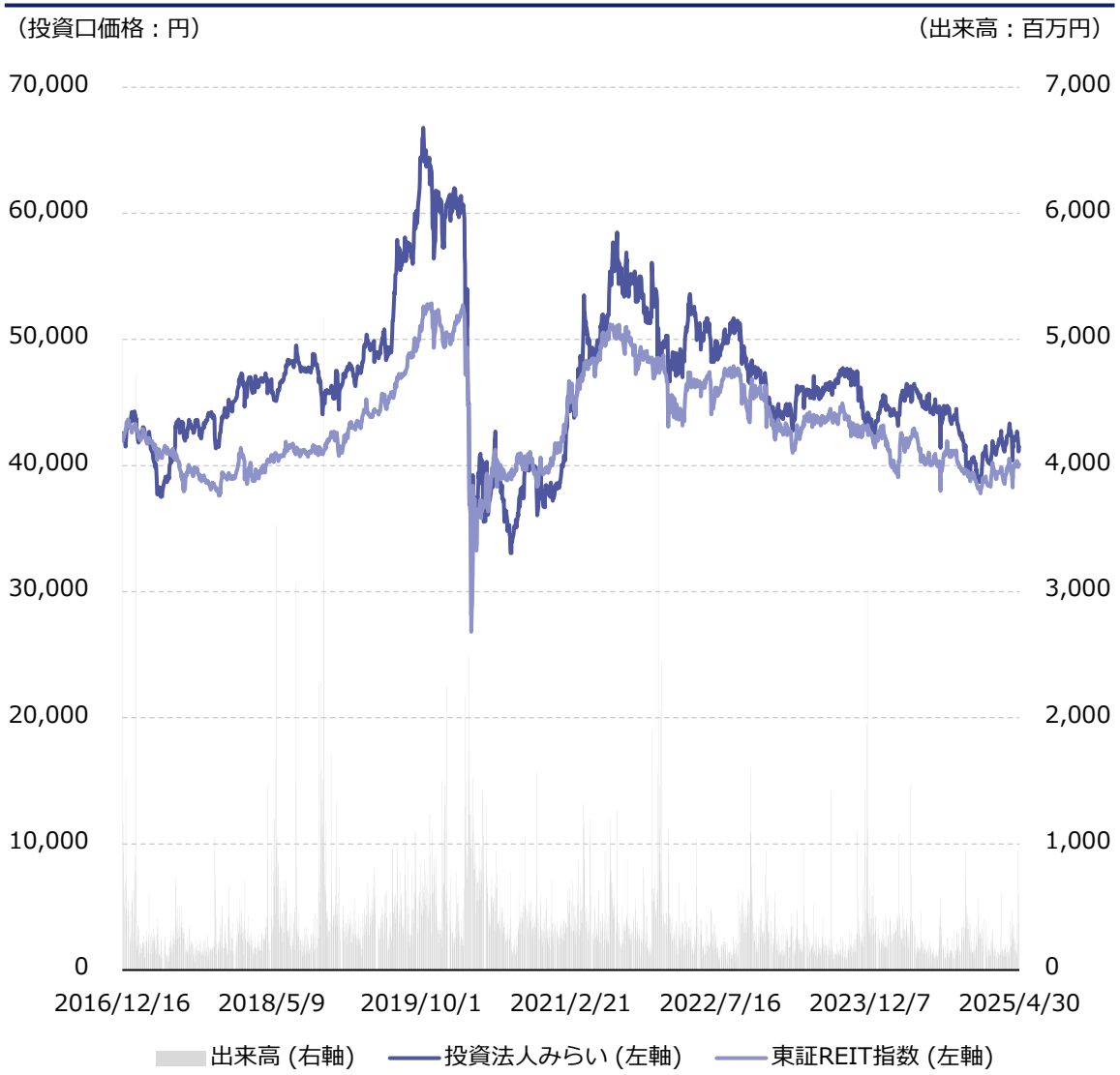
取得価格	**3,720** 百万円
NOI利回り	**4.3** %

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

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

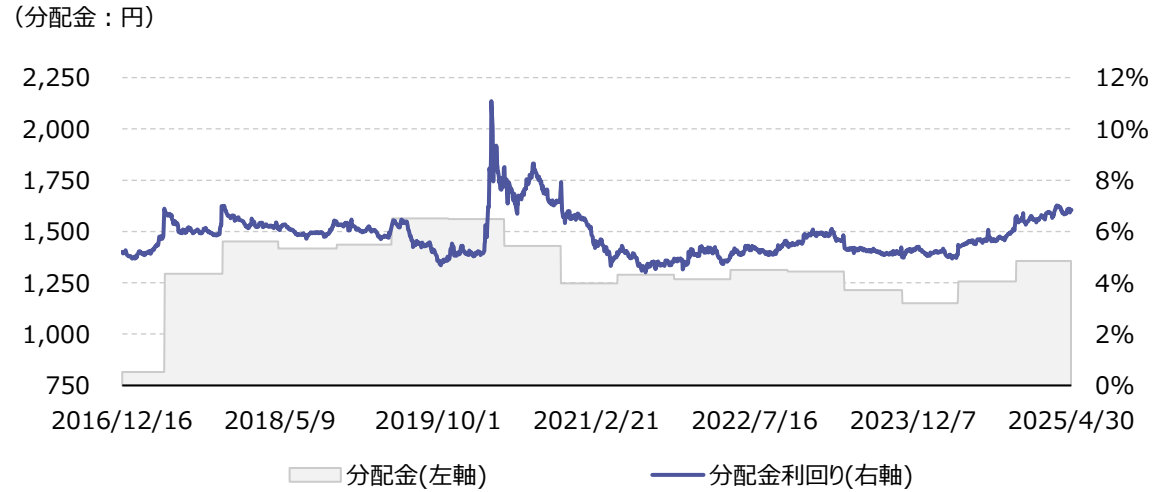
投資口価格の推移

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

分配金額と分配金利回りの推移（注）



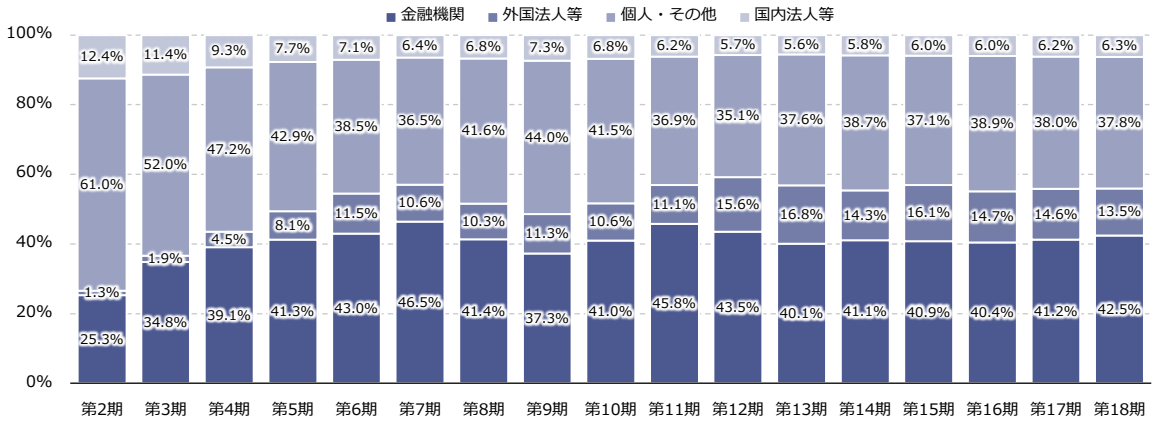
注：　本投資法人は2019年4月30日付で投資口を4分割しています。分割前の投資口価格および分配金についてはそれぞれ4分の1及び4倍にして表示しています。　東証REIT指数は本投資法人の投資口価格と比較表示するため、本投資法人上場日の投資口価格と水準を合わせ、その後の変化を追ったものです

投資主構成（第18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	720,094	37.8%	△0.2%	41,540	97.7%	0.0%
金融機関	809,865	42.5%	1.2%	76	0.2%	△0.0%
外国人	257,489	13.5%	△1.1%	439	1.0%	0.0%
その他国内法人	119,992	6.3%	0.1%	454	1.1%	△0.0%
合計	**1,907,440**	**100.0%**	**-**	**42,509**	**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）	286,329	15.0%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	246,945	12.9%
野村信託銀行株式会社（投信口）	92,025	4.8%
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	36,366	1.9%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	29,878	1.6%
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	24,520	1.3%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	20,092	1.1%
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	20,000	1.0%
株式会社イデラキャピタルマネジメント	20,000	1.0%
株式会社日本カストディ銀行（信託口４）	16,319	0.9%
合計	**792,474**	**41.5%**

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18期末時点）

Asset

物件数	44物件
資産規模（取得価格ベース）	1,779億円
鑑定評価額	1,977億円
含み益（含み益率）	181億円（+10.1%）
収益性（帳簿価額ベース）	NOI利回り： 4.8%（注1） 償却後利回り： 3.9%
平均築年数（取得価格加重平均）	27.0年（注2）
総賃貸可能面積	35.8万㎡
稼働率	99.1%
アセットタイプ（取得価格ベース）	オフィス 54.6% 商業施設 17.0% ホテル 18.3% 居住施設 1.2% その他 8.8%

Debt

有利子負債残高	919億円
総資産LTV	48.8%
鑑定LTV（注3）	44.5%
平均調達金利	0.82%
平均残存期間	3.3年
発行体格付	JCR： AA-（安定的） R&I： A（ポジティブ）

Equity

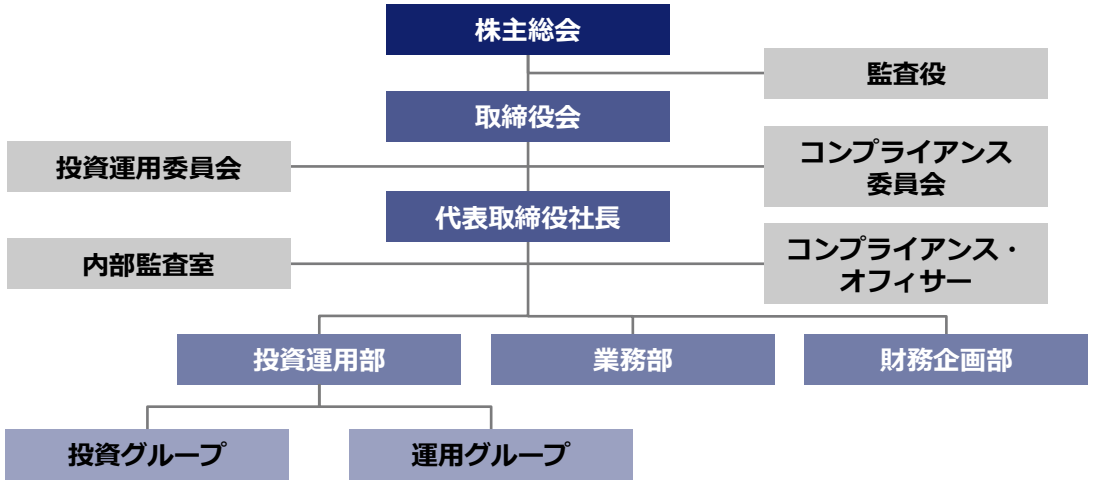
時価総額（注4）	792億円
投資口価格（注4）	41,500円
1口当たりNAV	53,560円
1口当たり分配金	1,357円（第18期実績）
分配金利回り	6.6%

注1： 第18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18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6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 取締役投資運用部長　大髙 清　監査役（非常勤）　能登谷 淳 取締役CFO兼業務部長　上田 晋寛
株主	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社（50%） 株式会社イデラ キャピタルマネジメント（50%）
資本金	2億円
登録・免許	宅地建物取引業 東京都知事（2）第98041号 取引一任代理等 国土交通大臣認可第94号 金融商品取引業 関東財務局長（金商）第2876号



本投資法人の仕組み

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

Appendix 2.
ポートフォリオ一覧

ポートフォリオ一覧（2025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（注1）（第18期実績）	償却後NOI利回り（注1）（第18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	11.4%	4.7%	3.9%	100.0%
			川崎テックセンター	神奈川県川崎市	2016年12月	23,182	13.0%	5.2%	3.9%	97.5%
			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%	3.5%	100.0%
			東京フロントテラス	東京都品川区	2017年10月	10,592	6.0%	2.5%	1.8%	91.7%
	中規模		MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋市	2018年6月	8,886	5.0%	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	1.3%	4.6%	3.8%	100.0%
			BizMiiX淀屋橋	大阪府大阪市	2018年11月	2,041	1.1%	4.3%	3.0%	83.2%
			TCAビル	大阪府大阪市	2021年1月	2,120	1.2%	4.5%	3.7%	100.0%
			愛媛ビル・広島	広島県広島市	2022年1月	2,780	1.6%	4.6%	3.5%	95.9%
			MIテラス仙台広瀬通り	宮城県仙台市	2022年11月	2,022	1.1%	4.3%	3.7%	100.0%
			MIテラス北上野	東京都台東区	2023年3月	3,557	2.0%	4.4%	3.8%	100.0%
			MIテラス浜松	静岡県浜松市	2023年12月	2,603	1.5%	5.0%	4.2%	100.0%
			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%	2.4%	1.8%	88.7%
			小計			**97,202**	**54.6%**	**4.5%**	**3.6%**	**97.7%**
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%	3.7%	3.5%	100.0%
			MIキューブ仙台クリスロード	宮城県仙台市	2020年3月	1,330	0.7%	5.0%	4.9%	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%	4.6%	3.8%	78.8%
			MIキューブ心斎橋	大阪府大阪市	2024年3月	2,644	1.5%	3.9%	3.8%	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	5.3%	5.0%	4.0%	100.0%
			カインズモール彦根（底地）	滋賀県彦根市	2021年3月	3,598	2.0%	5.0%	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	3.0%	4.4%	3.6%	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**	**17.0%**	**4.6%**	**4.0%**	**99.7%**

注1： 第18期に譲渡した2物件を除外し、第18期中に取得した3物件については保有日数で加重計算した値をもとに算出しています

ポートフォリオ一覧（2025年4月末時点）

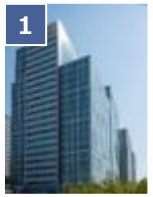
アセットタイプ		分類	物件名	所在地	取得時期	取得価格（百万円）	投資比率	NOI利回り（注1）（第18期実績）	償却後NOI利回り（注1）（第18期実績）	稼働率
ホテル	バジェット型	コア	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2016年12月	2,108	1.2%	7.1%	5.3%	94.6%
			EN HOTEL Akita（注2）	秋田県秋田市	2016年12月	2,042	1.1%	6.7%	4.6%	100.0%
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	2016年12月	1,280	0.7%	6.2%	5.1%	100.0%
			スマイルホテル大阪天王寺	大阪府大阪市	2016年12月	1,260	0.7%	10.7%	10.0%	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%	6.0%	4.9%	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%	14.8%	13.9%	100.0%
			EN HOTEL Ise	三重県伊勢市	2018年3月	1,800	1.0%	5.6%	4.4%	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%	6.0%	3.6%	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%	4.3%	3.7%	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%	6.7%	6.3%	100.0%
			スマイルホテル名古屋栄	愛知県名古屋市	2018年11月	2,950	1.7%	4.5%	3.9%	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%	4.1%	100.0%
			ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄	愛知県名古屋市	2023年12月	1,700	1.0%	5.3%	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%	5.3%	4.3%	100.0%
			小計			**32,643**	**18.3%**	**5.8%**	**4.9%**	**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%	4.3%	3.5%	100.0%
			小計			**2,210**	**1.2%**	**4.3%**	**3.5%**	**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	4.5%	5.9%	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%	3.9%	3.9%	100.0%
教育施設			東京衛生学園専門学校	東京都大田区	2020年1月	3,900	2.2%	5.6%	4.8%	100.0%
			ニュータイプ小計			**15,686**	**8.8%**	**5.4%**	**4.6%**	**100.0%**
			ポートフォリオ合計			**177,974**	**100.0%**	**4.8%**	**4.0%**	**99.1%**

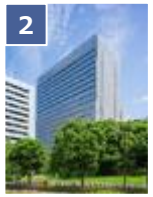
注1： 第18期に譲渡した2物件を除外し、第18期中に取得した3物件については保有日数で加重計算した値をもとに算出しています
注2： 2025年7月10日付で物件名称を「ダイワロイネットホテル秋田」から「EN HOTEL Akita」に変更予定です。以下同じです

ポートフォリオ一覧（2025年4月末時点）

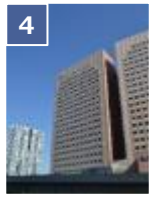
■ オフィス　■ 商業施設　■ ホテル　■ 居住施設　■ グロース（ニュータイプ）

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

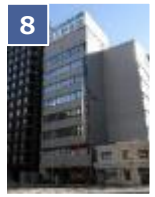
3 新宿イースト サイドスクエア


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

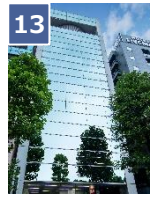

8 TCAビル

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

商業施設

15 THINGS青山

16 MIキューブ仙台 クリスロード

17 MIキューブ 町田イースト

18 MIキューブ 心斎橋

19 NPC富山駅前 スクエア （底地）

20 イオン 葛西店

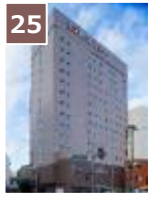
21 カインズモール 彦根 （底地）

22 マックスバリュ 高取店 （底地）

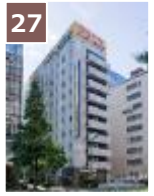
23 ツルミフーガ1

24 WECARS 岐南店 （底地）

ホテル


25 ホテルサン ルート新潟

26 EN HOTEL Akita

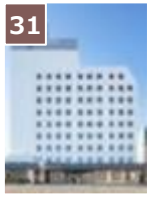

27 スーパーホテル 仙台・広瀬通り

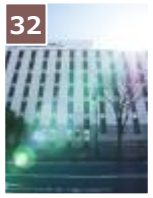
28 スマイルホテル 大阪天王寺

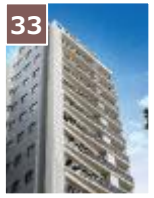
29 スーパーホテル さいたま・大宮

居住施設

30 スマイルホテル 京都烏丸五条

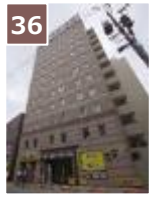

31 EN HOTEL Ise

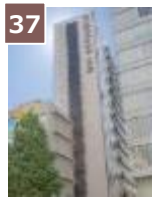

32 コンフォート ホテル北上

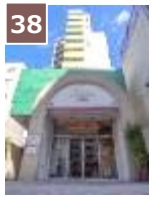

33 ホテルウィング インターナショナル セレクト上野・御徒町

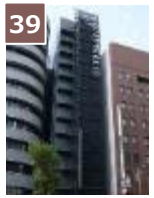
34 スマイルホテル 那覇シティ リゾート

35 スマイルホテル 博多駅前


36 スマイルホテル 名古屋栄


37 くれたけイン プレミアム 名古屋納屋橋


38 ホテルウィング インターナショナル セレクト名古屋栄


39 ホテル呉竹荘 広島大手町

インダストリアル

40 フィール城北

41 六甲アイランド DC

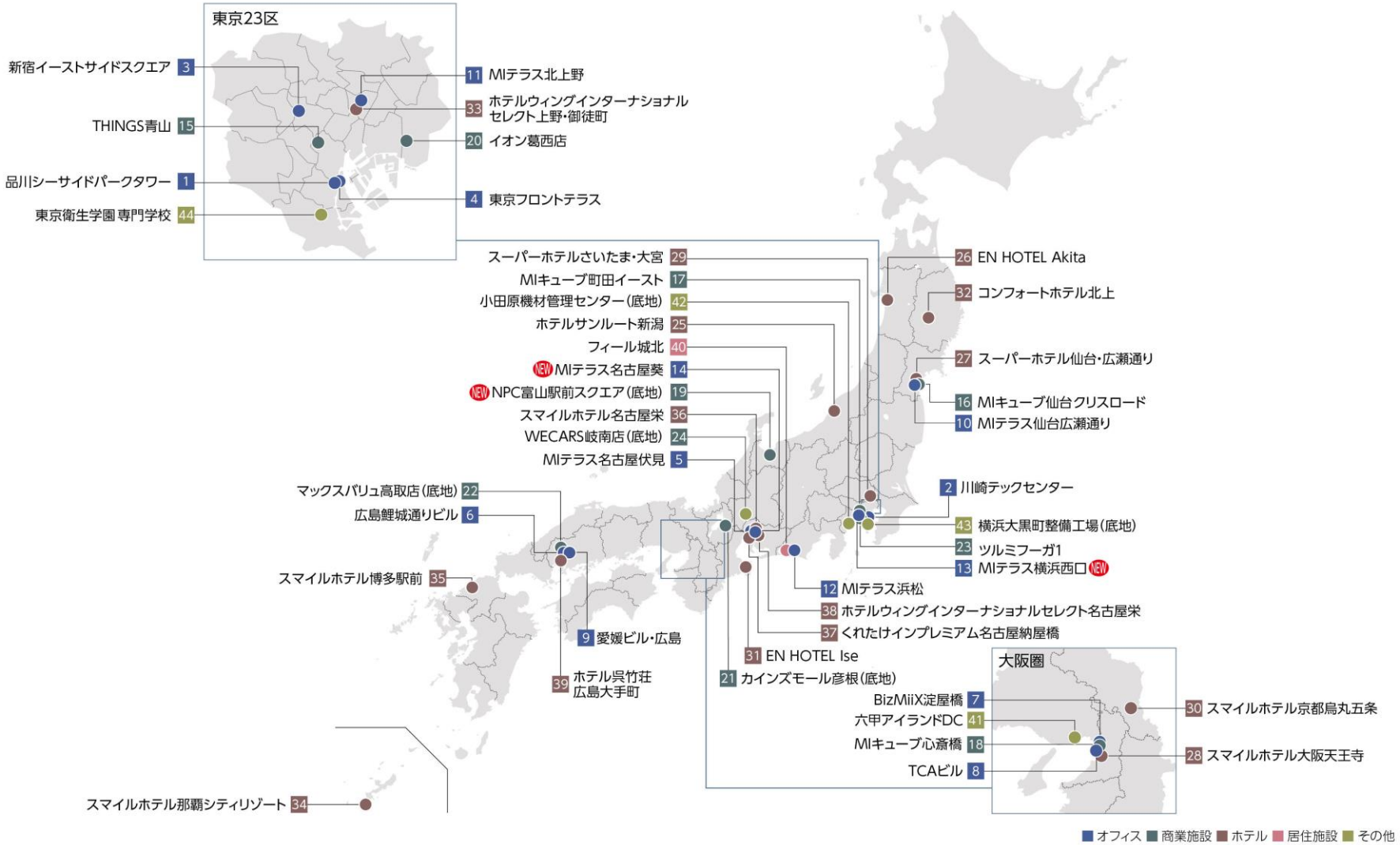
42 小田原機材管理 センター （底地）

43 横浜大黒町 整備工場 （底地）

教育施設

44 東京衛生学園 専門学校

ポートフォリオマップ（2025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	2025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・コートホテル等 ② ホテルウィングインターナショナル ③ スマイルホテル等
有効期間	2025年7月7日～ 2026年6月30日

優待対象ホテルの紹介（注）

EN HOTEL・コートホテル等（全16店舗）

The Court

EN Hotel Ise

EN RESORT Kumejima EEF Beach Hotel

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： 店舗数は2025年4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