



MIRAI

第14期 決算説明会資料

2022年11月1日~2023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>

目次

Section1.	運用ハイライト	・ ・ ・ ・ ・	P2
Section2.	決算概要及び業績予想	・ ・ ・ ・ ・	P21
Section3.	みらい成長の軌跡	・ ・ ・ ・ ・	P26
Section4.	外部成長戦略	・ ・ ・ ・ ・	P32
Section5.	ポートフォリオマネジメント	・ ・ ・ ・ ・	P39
Section6.	財務戦略/ESGの取組み	・ ・ ・ ・ ・	P46
Appendix.	基本情報/データ集	・ ・ ・ ・ ・	P52

Section1.
運用ハイライト

中期経営計画の進捗

みらい中期経営計画2025

■ 不透明な市場環境の中
次の成長に備えて「賢く」
守る

賢守 × 共攻

■ 規律ある成長に向けて投資家
と意思を「共有し」攻めに
転じる

(Smart Defense)

(Offense with Aligned Interest)

1口当たり分配金

1,305円

(2023年4月期実績)

目標：**1,300円水準**

期初予想比**+20円** (+1.6%)

第15期予想 **1,150円**

第16期予想 **1,150円**

1口当たりNAV

52,230円

(2023年4月末時点)

目標：**53,000円以上**

前期末比**+1,060円** (+2.1%)

前倒し達成に向けて
ポートフォリオの価値向上策を継続

資産規模

1,662億円

(2023年4月末時点)

目標：**2,000億円**

前期末比**+31億円** (+1.9%)

厳選投資の方針は堅持
投資主価値向上に繋がる外部成長を目指す

エグゼクティブ・サマリー

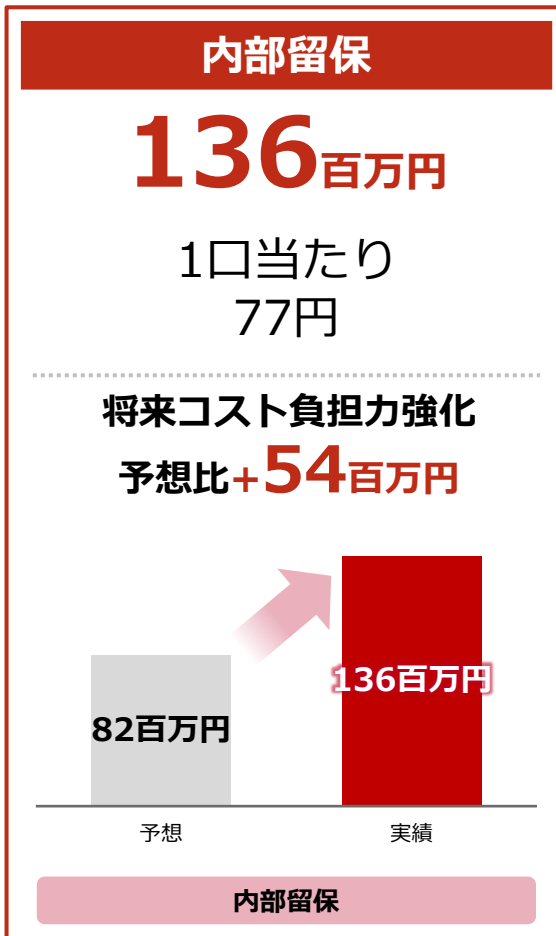
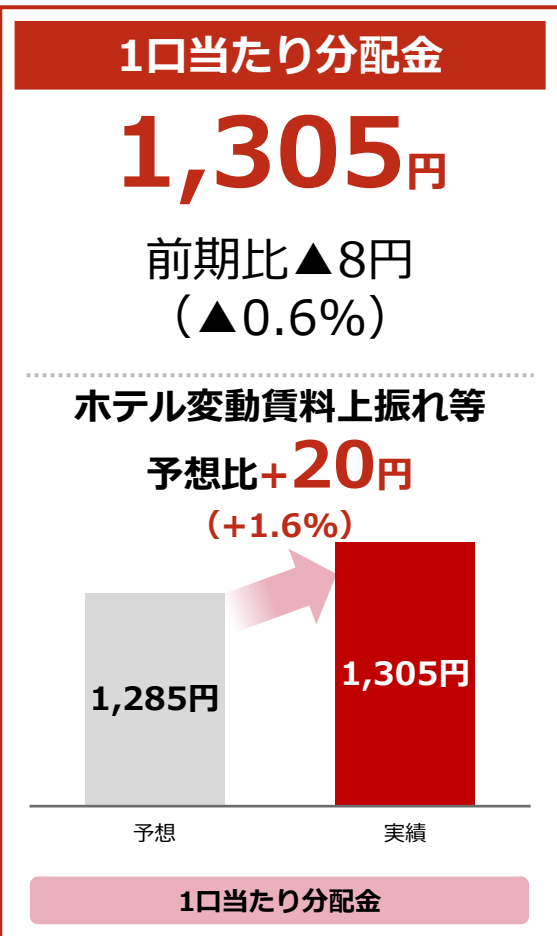
顕在化したダウンサイドリスクを「賢守」でコントロール

	実績	今後の計画
ポートフォリオ マネジメント	<p>■ 期末稼働率 98.2%</p> <p>■ 水道光熱収支 +45百万円 (期初予想比)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 東京フロントテラス： 期末稼働率95.3%（前期末比+14%） 大規模テナント獲得により稼働率上昇 ■ ミ・ナーラ：月額賃料最高値（23年5月） 「いきものミュージアム」オープン効果 ■ 変動賃料ホテル： 運営状況改善が継続、引き続き変動賃料発生 ■ 水道光熱収支：エネルギー価格沈静化、 テナント転嫁推進も奏功し期初予想比改善 	<ul style="list-style-type: none"> ■ オフィス： 東京フロントテラス稼働引上げによりリーシングは一段落 小規模な退去に対しては引き続き稼働優先の方針で対応 フリーレント解消等による2024年以降の収益回復に期待 ■ 変動賃料ホテル： インバウンドの復活も含めて変動賃料の本格回復に期待 ■ 水道光熱収支： スポンサー協力の活用等の効果もあり、大規模物件の 契約更改は当初想定のコスト上昇を下回る条件で妥結
財務	<p>■ 平均調達金利 0.59%</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 総資産LTV：49.0%（期末時点） ■ 22年11月のリファイナンス（70億円）： 新規レンダー招聘により調達先の多様化を 図りつつ金利上昇の影響を抑えて実行 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 物件入替時に調達した短期借入金（15億円）は 期限前弁済により長期化の手当てを完了 ■ 2023年後半の大規模リファイナンス（合計155億円）に 向けて市場分析及びレンダーとの対話を継続
ESG	<p>■ 気候変動対応 TCFD賛同</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 気候変動対応： TCFD提言に賛同 ■ 環境認証： 取得比率76.0%（2023年6月14日時点） 初のCASBEE不動産評価取得 	<ul style="list-style-type: none"> ■ GRESB3スターからの向上に向けて各種改善施策を実施 ■ 再生エネルギー転換はコスト重視の方針に変更なし 三井物産グループのソリューションを含めて調査・検討継続

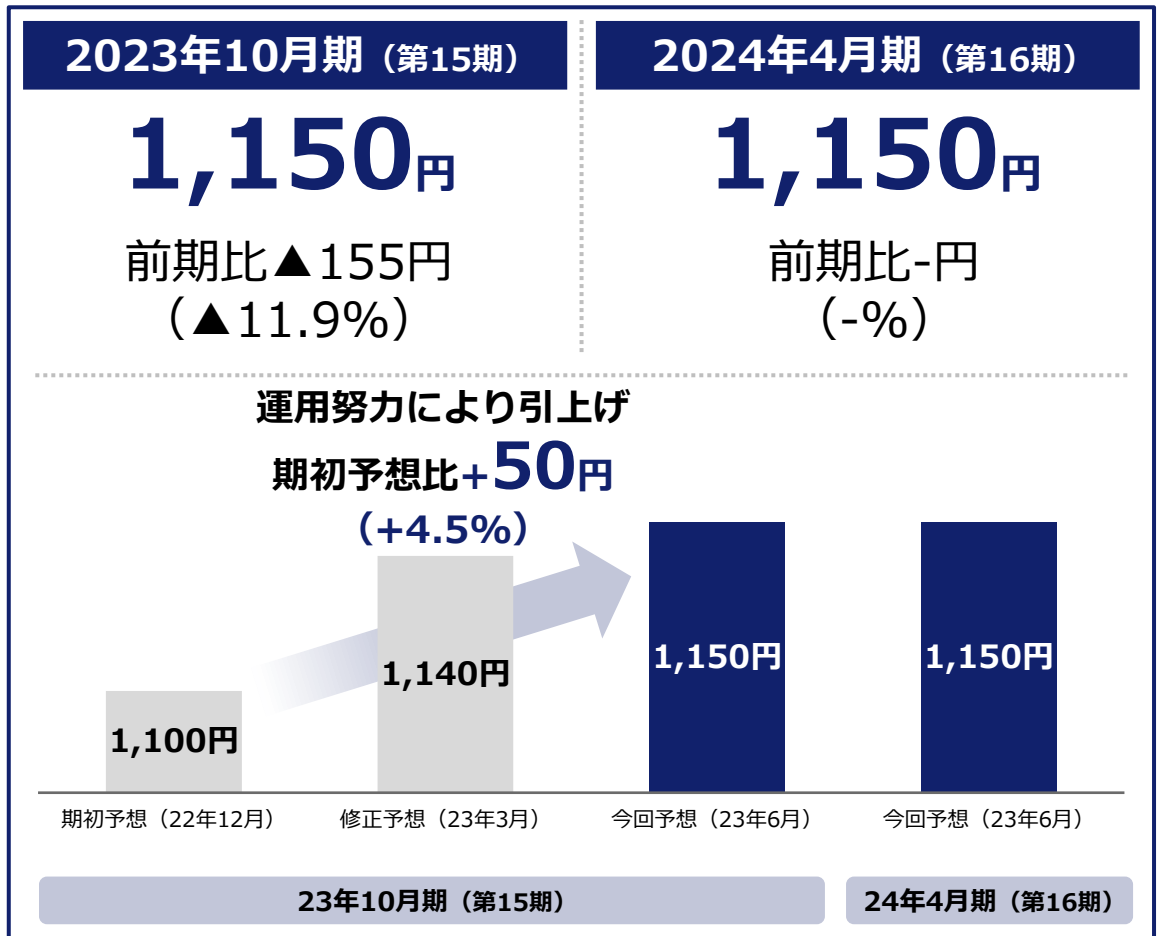
1口当たり分配金 (DPU)

実績DPU及び内部留保の双方上振れ/予想DPU水準も運用努力により上昇傾向

当期実績



今後の予想 (注)



注：本予想は一定条件の下に算出した2023年6月14日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。以下同じです。

みらい中期経営計画：1口当たり分配金目標

アップサイドの取込みとダウンサイドの低減により巡航ベースの引上げを目指す

成長戦略

- アップサイド要因の取込み：ホテル変動賃料の本格回復/水道光熱収支の改善
- ダウンサイドリスクの低減：オフィス稼働の安定化及び賃料正常化/インフレによるコスト増影響の低減
- 投資主価値の向上に資する外部成長を目指す

ホテル変動賃料回復
コロナ前対比^(注)
100%：+58円

オフィス賃料正常化（フリーレント解消）

投資主価値向上に資する外部成長

1,300円
水準

1,150円

内部留保
1口当たり77円

将来の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

2023年後半
策定予定

2024年4月期
(第16期) 予想

賢守






目標DPU

共攻

注：変動賃料物件のホテル（スマイルホテル那覇シティリゾート、スマイルホテル博多駅前、スマイルホテル名古屋栄）の2018年11月から2019年10月までの変動賃料の平均値をコロナ前水準として、1期（6ヶ月）分と2024年4月期（第16期）における変動賃料予算の差を2023年6月14日時点の発行済投資口数1,771,440口で除して算出しています。投資口の追加発行等により変動する可能性があり、分配金の額を保証するものではありません。以下同じです。

1口当たりNAVの向上：物件入替（2023年3月実施）

「賢守共攻」に基づく安定と成長の両立を意識したNAV向上に繋がる物件入替

	譲渡物件	取得物件			
	  <p>マイスクエアビル MEGAドン・キホーム 和泉中央店</p>	   <p>MIテラス北上野 MIキューブ町田イースト フィール城北</p>	1口当たりNAVの上昇	+690円	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たりNAV：51,310円→52,000円 含み損の解消+含み益物件の取得
取得/譲渡価格	6,430 百万円	7,744 百万円	アセット多様化	初の居住施設組入れ	<ul style="list-style-type: none"> 居住施設（学生マンション）組入れ開始 安定と成長のバランスを重視した取得
鑑定評価額（注1）	5,640 百万円	8,820 百万円			
含み益（注2）	▲317 百万円	+896 百万円			
譲渡損益	+298 百万円	-	譲渡益の活用	将来バッファ 256 百万円	<ul style="list-style-type: none"> 将来の修繕工事前倒し 120百万円 DPU安定化に向けた内部留保136百万円
償却後NOI利回り（注3）	3.7%	4.1%			

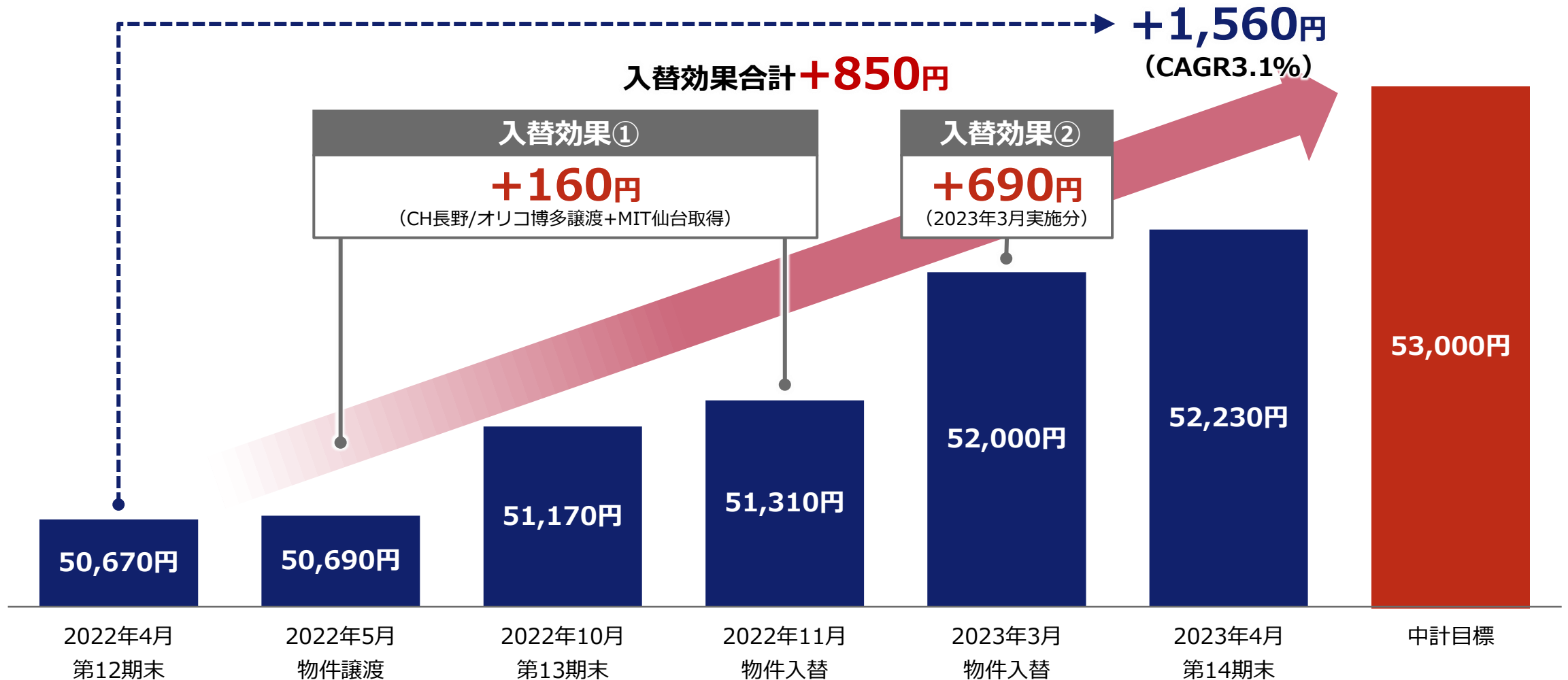
注1：取得物件のうちMIテラス北上野及びMIキューブ町田イーストは2023年3月1日、フィール城北は2023年2月28日、譲渡物件は2022年10月末を価格時点とする鑑定評価書に基づき記載しています。以下P33「物件入替の概要（2023年3月実施）」において同じです。

注2：取得物件は鑑定評価額と取得時点における帳簿価額の差、譲渡物件は鑑定評価額と2022年10月末時点の帳簿価額の差を記載しています。以下P33「物件入替の概要（2023年3月実施）」において同じです。

注3：取得物件は鑑定NOIに基づく取得価格ベース、譲渡物件は2022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。以下P33「物件入替の概要（2023年3月実施）」において同じです。

1口当たりNAVの向上：中期経営計画公表後の推移

継続的な物件入替の実施と既存物件評価の上昇に伴い年率3.1%の成長を実現



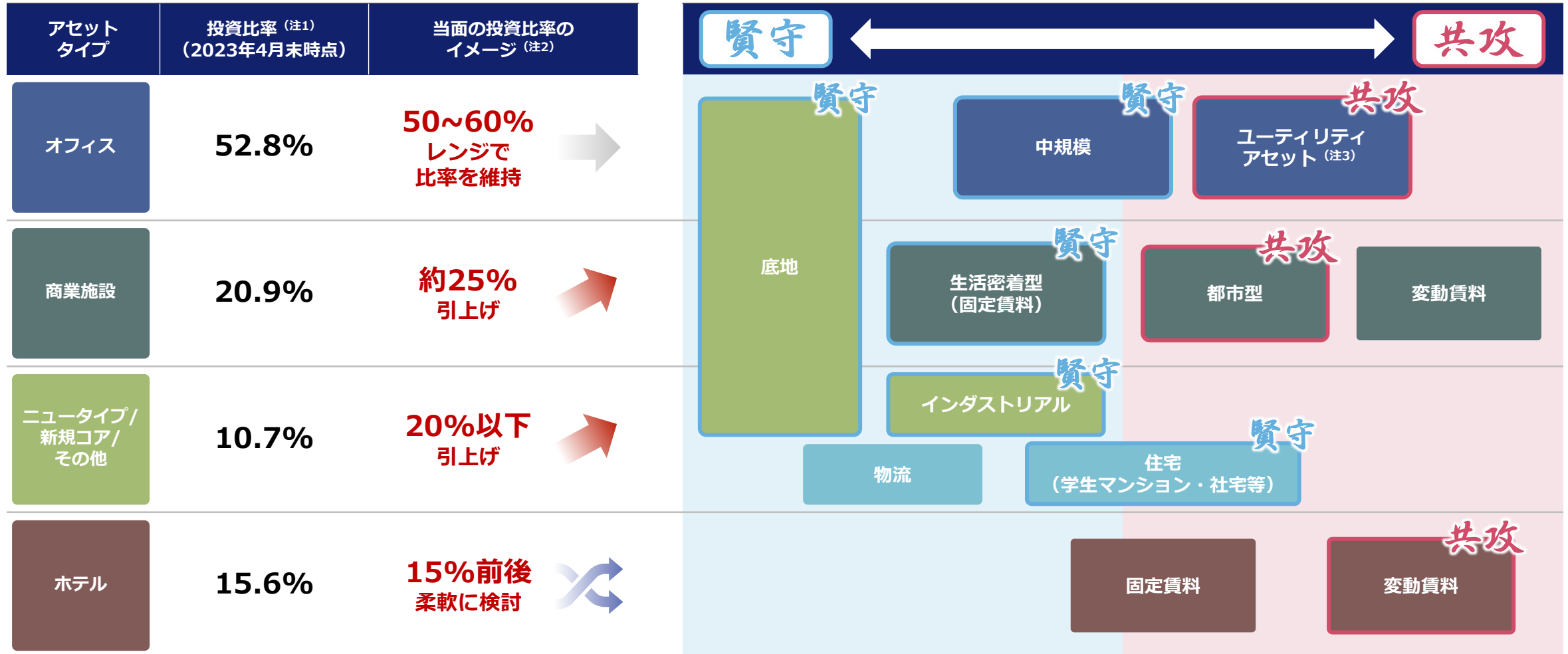
(参考) 物件入替の効果 (中期経営計画公表以降)

	「賢守共攻」公表前 (2022年4月末)	物件入替の効果 (注)		第14期末 (2023年4月末)
		譲渡 (▲)	取得 (+)	
物件数	38	4	4	38
取得価格合計	1,645億円	80億円	97億円	1,662億円
鑑定評価額合計	1,776億円	80億円	111億円	1,818億円
含み益	112億円	▲3億円	11億円	140億円
含み益率	+6.8%	▲3.8%	+11.6%	+8.4%
鑑定NOI利回り	4.7%	4.5%	4.7%	4.7%
償却後NOI利回り	3.9%	3.9%	4.0%	3.8%
平均稼働率	98.1%	100.0%	99.3%	98.2%
テナント総数	290社	12社	36社 (1社は住宅ML)	334社

注： 「賢守共攻」公表前（2022年4月末）と第14期末（2023年4月末）は、物件入替対象以外の物件についても鑑定評価額の価格時点等の違いがあることから、変化した要因の全てが物件入替の効果とは限りません。

外部成長戦略：当面のポートフォリオ構築戦略

「賢守共攻」のコンセプトに合わせた多様なアセットタイプの検討を継続



注1： 取得価格ベース。

注2： 2023年6月14日時点の不動産市場の状況及び投資戦略に基づき資産運用会社が策定したイメージであり、今後の市場環境の変化等の様々な影響を受ける可能性があるため、将来において当該投資比率を達成することを保証するものではありません。

注3： サービス系テナントの誘致やサテライトオフィスへの転用が可能な都心近郊の複合用途物件を指します。

外部成長戦略：中期経営計画に基づく今後の重点投資方針

ポートフォリオのバランスを意識しつつ、成長に向けた「共攻」案件が増加傾向

重点投資方針

中規模オフィス

- 幅広いテナント需要に対応可能な**中規模オフィス**
- 東京都心部と比較して需給バランスの安定した**地方中核都市の案件**



ユーティリティアセット

- サービス系テナントの誘致やサテライトオフィスへの転用が可能な都心近郊の**ユーティリティアセット**
- 柔軟なリーシング戦略によるアップサイドが期待される



インダストリアル/底地

- テナントにとっての重要拠点で継続利用の蓋然性が高い**インダストリアル不動産**
- 継続性とテナント代替性が高く、用地転換の可能な**底地**



都市型商業施設

- 人流回復による需要増が期待される**都市型商業施設**
- テナント属性やマーケットの回復状況を見極めながら具体的な物件の組入れを検討中



住宅/物流施設

- 安定性への評価が高い**住宅**（学生マンションや社宅等を含む）
- **物流施設**は需給環境の変化に注意しつつ検討



ホテル（固定賃料/変動賃料）

- 国内旅行者・インバウンドの増加による市況回復期待
- 価格水準及び運用計画に留意しつつ、アップサイドが期待される**変動賃料ホテル**に注目



検討案件

検討中の「賢守」アセット (注)

18件

現在検討中の「共攻」アセット (注)

8件

将来のインフレ及び金利上昇への対応策

将来のインフレと金利上昇に対して資産及び負債サイドそれぞれの対応策を実施

資産 (Asset)

平均残存賃貸借期間 (注1) (WALE) **4.8年**

- 総合型の強みを活かしたポートフォリオ構成
- 市況に合わせてインフレ対応のアップサイド資産と下支えとなる長期固定契約のバランスをコントロール

アップサイド

60.7%
(賃料ベース)



オフィス
1.5年



都市型商業
3.2年



変動ホテル
14.7年

長期固定契約

39.3%
(賃料ベース)



インダストリアル
11.3年



地域密着型商業
6.4年



固定ホテル
7.4年

負債 (Liability)

残存調達期間 **3.3年**

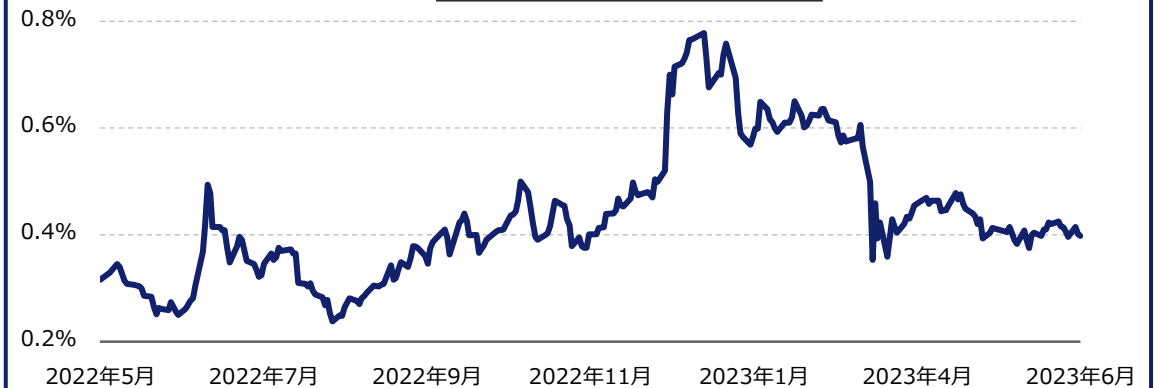
- 2023年末に大規模リファイナンスが到来
- ベースレートは安定推移、DPUインパクトを最低限に抑えつつ可能な限り長期化を図る

2023年内のリファイナンス予定

10月: 35億円 (三井住友信託/SBI新生)

11月: 120億円 (SMBC/福岡/りそな/DBJ)

ベースレートの推移 (5年) (注2)



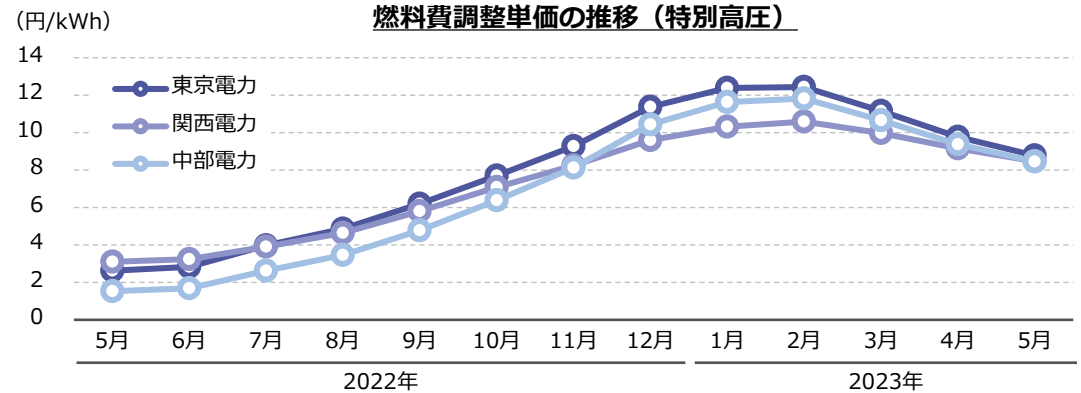
注1: 「平均残存賃貸借期間」とは、本投資法人の保有資産について、2023年4月期 (第14期) 末時点において有効に締結されている賃貸借契約に定められる賃貸借契約の満期日までの残存日数を365で除して、年間賃料との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。以下同じです。
 注2: TONA Swap+ユーロ円TIBOR/TONAスプレッドの合計。

コスト上昇への対応

水道光熱収支は大規模物件の契約更改とリカバリー策により安定化の見通し

水道光熱収支の変化

23年4月期実績 (第14期)	23年10月期予想 (第15期)	24年4月期予想 (第16期)
68百万円 (期初予想比) +45百万円	▲68百万円 (期初予想比) +39百万円	14百万円 (期初予想比) -
<ul style="list-style-type: none"> ■ 燃料費調整額は2023年2月をピークに上昇傾向が沈静化、直近は安定推移 ■ 請求単価引上げ（テナント転嫁）等のリカバリー策も着実な効果を発揮 ■ 次期以降は実勢を踏まえつつ引き続き保守的な水準で想定 		



水道光熱費上位3物件の状況

物件	更改時期	比率 (注)	対応状況
ミ・ナーラ	23/03	20.2%	既存先と再契約 スポンサーサポートの活用等を通じていずれも 想定のコスト上昇を下回る条件 で妥結予定
川崎テックセンター	23/07	39.8%	取次販売：e-dash 電力供給：三井物産 ■ 従量単価維持
品川シーサイドパークタワー	23/07	17.3%	契約先を変更 ■ 契約電気容量の引下げ 等

修繕工事の前倒し



スマイルホテル名古屋栄
ユニットバス・トイレ等改修工事



川崎テックセンター
空調設備修繕工事





23年4月期 (第14期)

追加修繕工事
120百万円
(1口当たり**68**円)

注： 2023年4月期（第14期）の水道光熱費のポートフォリオに占める割合を記載しています。

ポートフォリオマネジメント：大規模オフィス

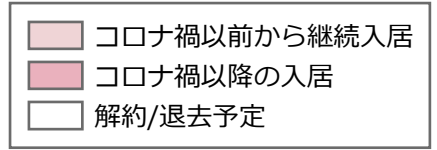
東京フロントテラスは大規模テナントの取込みにより稼働率が大幅に回復

		取得価格 (持分比率)	総賃貸可能面積 (注1)	稼働率 (注2)	
品川シーサイド パークタワー		202億円 (63.4%)	10,594坪	期末時点 90.9% vs 「品川SS」エリア 78.9%	安定稼働
川崎テック センター		231億円 (100%)	6,877坪	期末時点 97.1% vs 「川崎」エリア 92.6%	安定稼働
新宿イースト サイドスクエア		100億円 (5%)	34,935坪	期末時点 99.7% vs 「新宿」エリア 94.5%	安定稼働
東京フロント テラス		105億円 (50.2%)	5,857坪	期末時点 95.3% vs 「天王洲」エリア 89.7%	稼働回復

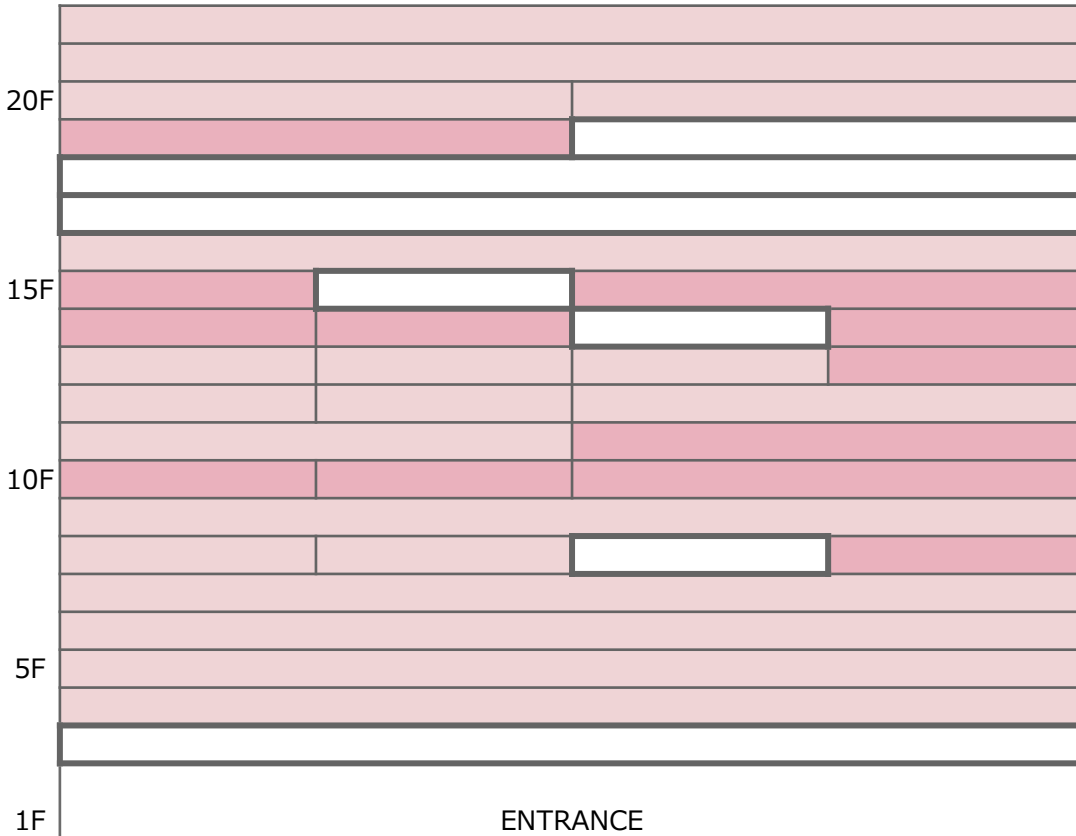
注1： 準共有物件についても物件全体（100%）の数値を記載しています。

注2： 「新宿」以外のエリア平均稼働率は本資産運用会社の調査に基づき算出しており、実際の数値と異なる可能性があります。「新宿」の稼働率は三鬼商事「オフィスマーケット東京ビジネス地区/2023年4月時点」に掲載された新宿区の地区別平均空室率（5.51%）を基に本資産運用会社が算出しています。

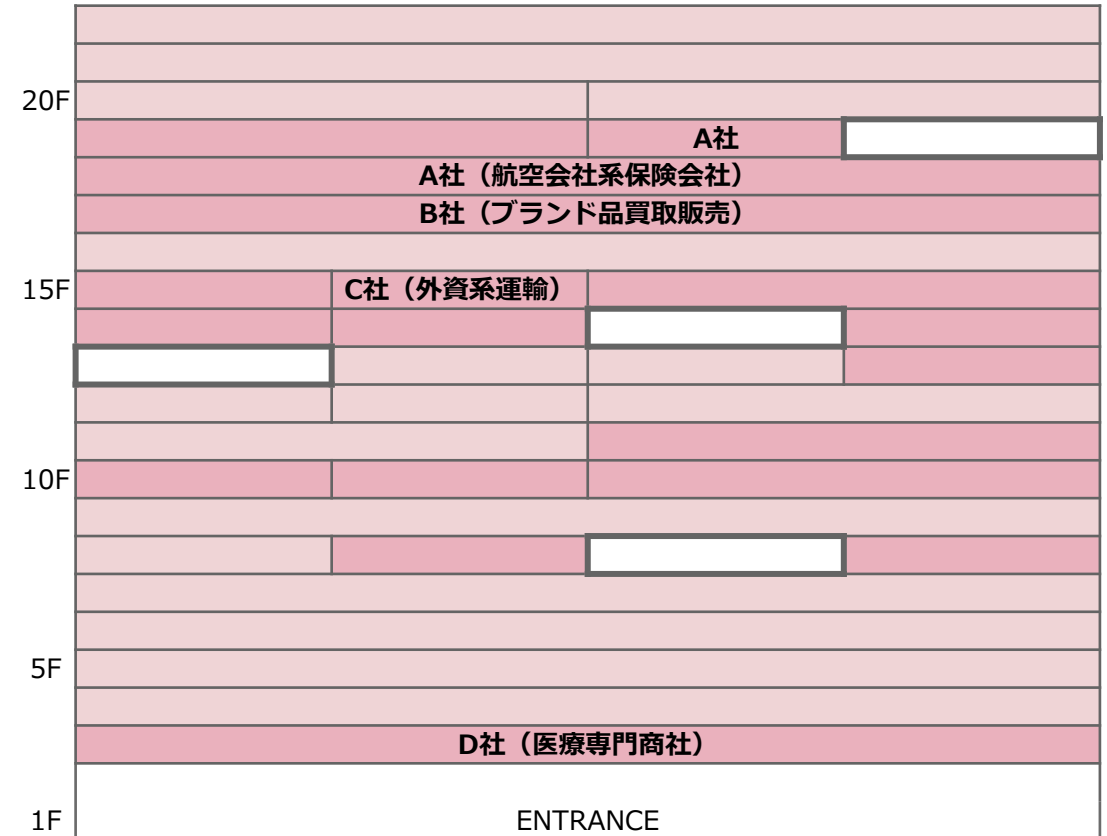
(参考) 東京フロントテラスのリーシング状況



2022年10月期 (第13期) 末時点



2023年4月期 (第14期) 末時点



稼働率 : **81.3%** / テナント数 : **27** 社

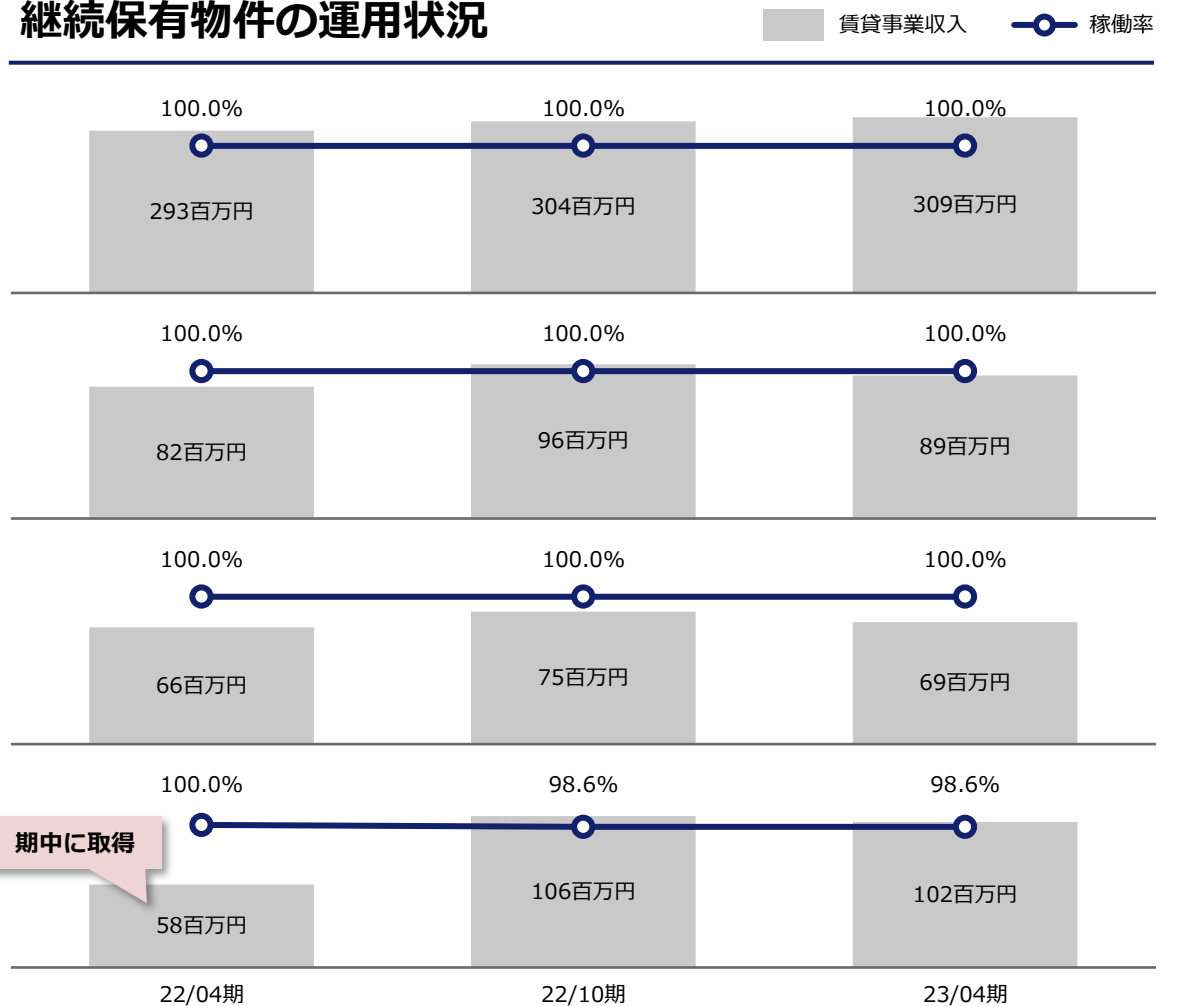
稼働率 : **95.3%** / テナント数 : **30** 社

ポートフォリオマネジメント：中規模オフィス

既存テナントの定着率の高さ+複数テナントによる分散効果で安定運用を継続

	取得価格	総賃貸 可能面積	テナント数	平均 入居期間	
 MIテラス名古屋伏見	88億円	3,516坪	8社	5.6年	安定稼働
 広島経城通りビル	22億円	1,092坪	13社	7.2年	安定稼働
 TCAビル	21億円	971坪	8社	8.1年	安定稼働
 愛媛ビル・広島	27億円	1,421坪	20社	16.3年	安定稼働

継続保有物件の運用状況



ポートフォリオマネジメント：商業施設

人流や行動様式がコロナ禍以前の環境に戻り需要回復によるアップサイドを享受

ミ・ナーラ

年間売上 (22年5月-23年4月)	第14期 月額賃料平均
87億円	60百万円 <small>前年同期比 106.0%</small>

月客数平均
19年5月-20年4月： 23万人 →22年5月-23年4月： 30万人

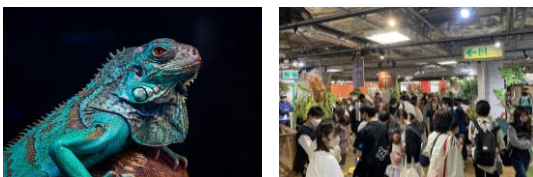
観光バス来場	変動賃料比率
150件/約5,700人	35.4%

- 2023年5月：月額賃料**75百万円**（速報）
（開業来最高値を更新）
- 2023年8月：国内最大手ペットショップ
オープン予定（240坪）
- テナント入替により平日はファミリー、
週末は観光需要を取り込む
- 訪日客向けメディア（Web/YouTube）掲載、
台湾・香港団体ツアーへの組入れを実施

**観光需要取込みと更なる売上増加
アップサイド追求**

「奈良いきものミュージアム」オープン（2023年4月28日）

変動賃料（23年5月）	来場者数（23年5月）
8百万円 （金魚ミュージアム比64%）	1.7万人 （年間想定8万人）

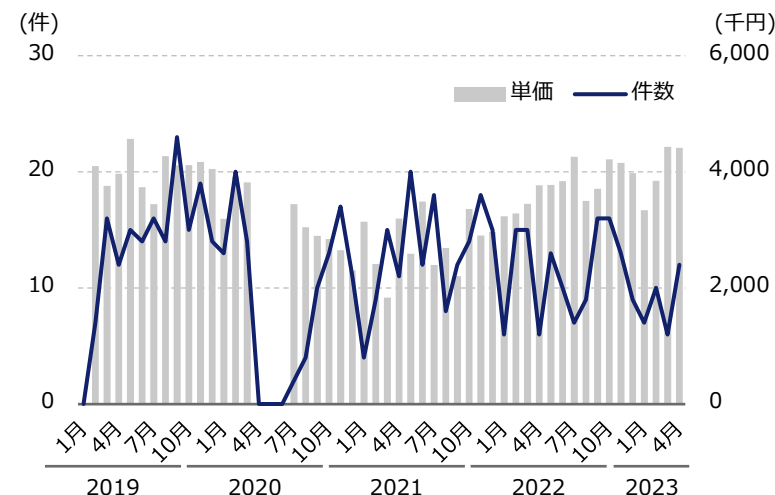


- 企画、コンセプトワーク、販促までAM担当者がハンズオンで対応
- 複数の地元メディア（テレビ/雑誌等）で特集が組まれる等、開業から注目度が高い状況

THINGS Aoyama



- 「表参道」/「外苑前」駅から徒歩7分のウェディング需要の高いエリア
- 一軒家を貸切り、演出や装飾を自由に楽しめる「ゲストハウスウェディング」形式が特徴



- 1件あたりの単価はコロナ禍以前の水準に回復
- 2023年は披露宴の施行環境が平時に近づき、件数増加も期待される

ポートフォリオマネジメント：ホテル

2023年後半以降のインバウンド本格回復による変動賃料増加に期待

固定賃料物件

9/12 物件

取得価格合計

151 億円



EN Hotel Ise



ホテルウイング
インターナショナル
セレクト上野・御徒町

- EN Hotel Ise：2023年3月に新ブランドでの営業を開始
伊勢神宮等の観光資源によるアップサイド期待（固定+変動賃料）
- ホテルウイング上野：2023年以降はコロナ禍前を超える水準までRevPARが回復

変動賃料物件

3/12 物件

取得価格合計

107 億円



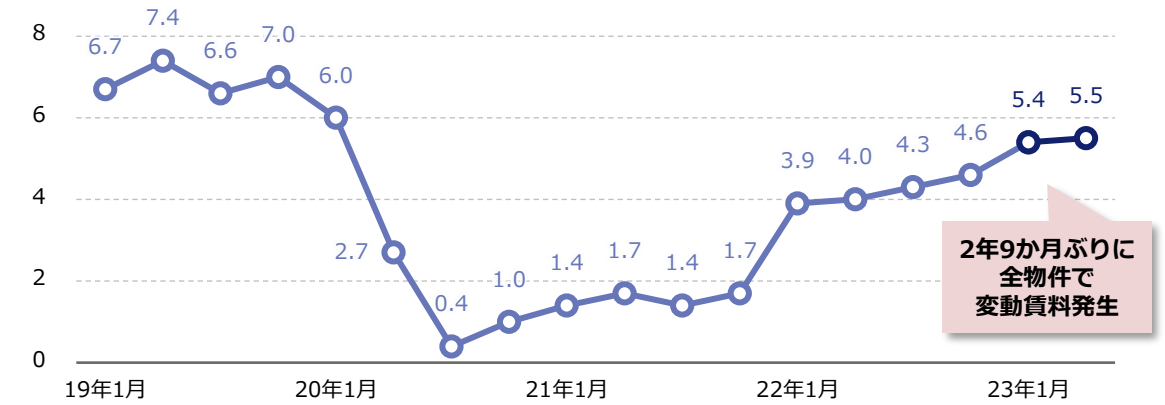
スマイルホテル
那覇シティリゾート



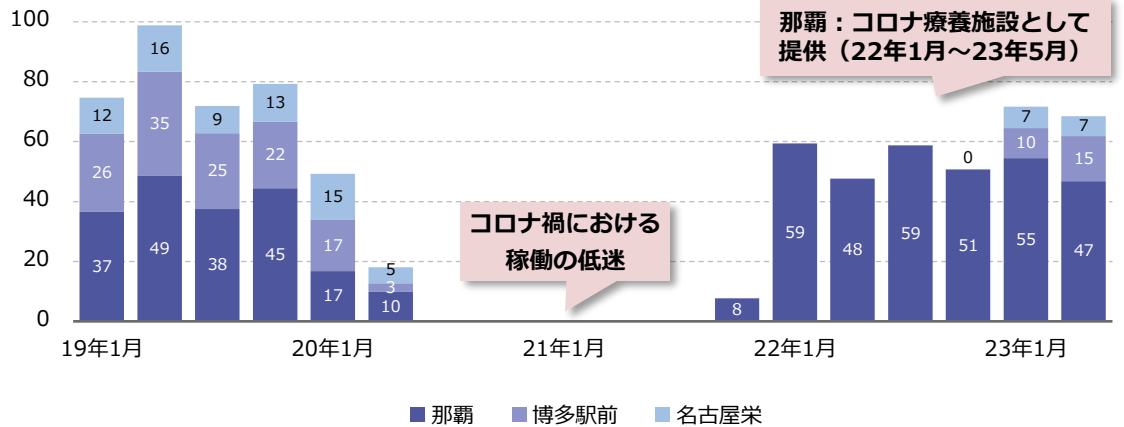
スマイルホテル
博多駅前

- スマイル那覇：新型コロナウイルス軽症患者宿泊療養施設の提供が終了
2023年6月より通常営業を再開
- ピークシーズンである夏に向け、3物件共にアップサイドが期待される

変動賃料物件のRevPAR推移（四半期毎/千円）



変動賃料の推移（四半期毎/百万円）



財務戦略

安定した財務基盤を構築、金利上昇を見据えてリファイナンスを前倒して実施

財務ハイライト（2023年4月期末時点）

LTV水準	平均調達金利	平均残存期間
49.0%	0.59%	3.3年
長期固定比率	有利子負債残高	
98.2%	855億円	
コミットメントライン	発行体格付	
30億円	JCR A+（安定的） R&I A（安定的）	

将来DPUに対するリファイナンス金利の影響（注1）

決算期	リファイナンス金額	リファイナンス金利水準				
		0.6%	0.8%	1.0% (予想前提)	1.2%	1.4%
23年10月期 (第15期)	35億円	(返済期限が期末日のため影響なし)				
24年4月期 (第16期)	165億円	+16円	+8円	-	▲8円	▲16円
以降	(通期化)	+23円	+11円	-	▲11円	▲23円

リファイナンスの概要（2023年6月19日実施予定）

	借入先	金額	借入日	借入期間	利率
新規借入 (長期資金)	福岡銀行	15億円	2023年 6月19日	5年	基準金利 +0.27% (注2)
返済 (短期資金)	みずほ銀行 (コミットメン トライン)	15億円	2023年 3月31日	1年	基準金利 +0.50%

- スプレッド水準は2022年に実行した同年限（期間5年）の借入から変化なし（基準金利+0.27%）

注1：予想前提の金利水準は2023年6月14日時点のものであり、今後の市場動向や金融機関の支援姿勢等により変更する可能性があります。
注2：金利スワップ契約により支払金利を実質的に固定化する予定です。

ESGの取組み

TCFD提言への賛同を表明/認証取得や省エネ工事等の環境施策を実施

TCFD提言への賛同表明

2023年3月：TCFDへの賛同を表明
 ウェブサイト上の気候変動開示を拡充
 賛同表明と合わせて、
 国内のTCFD賛同企業・団体が所属する
 「TCFDコンソーシアム」に加入



継続的な環境認証の取得

「BizMiiX淀屋橋」
DBJ Green Building 認証 (3つ星)
 「愛媛ビル・広島」
CASBEE不動産評価Aランク
 「MIテラス仙台広瀬通り」
CASBEE不動産評価Sランク





BizMiiX淀屋橋



省エネルギー施策の実施

保有物件において継続的な
省エネ・CO₂削減の取組みを推進
 川崎テックセンター：熱源施設の改修工事
 ミ・ナーラ：施設全体の照明LED化

年間エネルギー削減量 (注)	
 <p>川崎テックセンター</p>	<p>熱源改修工事</p> <p>▲3,243 MWh (▲13%の削減)</p>
 <p>ミ・ナーラ</p>	<p>照明LED化工事</p> <p>▲388 MWh (▲2%の削減)</p>

注：前年度年間実績に対する工事計画時点における試算値。

Section2. 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13期	第14期				第15期		第16期	
		2022年5月1日 2022年10月31日	2022年11月1日 2023年4月30日		2023年5月1日 2023年10月31日		2023年11月1日 2024年4月30日			
		実績 A	実績 B	前期比 B-A	予想 ^(注1) C	予実差異 B-C	予想 ^(注2) D	前期比 D-B	予想 ^(注2) E	前期比 E-D
営業収益	百万円	5,666	6,308	642	6,304	4	5,739	-569	5,630	-108
賃貸事業収入	百万円	4,590	4,652	62	4,643	8	4,719	66	4,643	-75
オフィス	百万円	2,306	2,307	0	2,307	-0	2,314	7	2,340	25
商業施設	百万円	1,179	1,150	-28	1,161	-11	1,233	82	1,147	-85
ホテル	百万円	671	728	57	708	20	650	-78	635	-15
居住施設	百万円	-	11	11	11	-	65	54	65	-
その他	百万円	433	454	21	455	-0	454	0	454	-
その他収入	百万円	962	1,028	65	1,039	-11	1,020	-8	986	-33
不動産等売却益	百万円	113	627	514	620	7	-	-627	-	-
賃貸事業費用	百万円	1,833	2,005	171	2,110	-105	2,121	116	1,974	-147
NOI	百万円	3,719	3,675	-43	3,573	102	3,617	-57	3,656	38
減価償却費	百万円	659	681	22	681	0	695	13	722	26
不動産等売却損	百万円	-	214	214	211	3	-	-214	-	-
一般管理費	百万円	561	587	25	598	-11	574	-12	559	-15
営業外費用	百万円	288	299	11	299	0	307	8	336	28
当期純利益	百万円	2,324	2,447	123	2,357	89	2,038	-409	2,037	-0
1口当たり分配金	円	1,313	1,305	-8	1,285	20	1,150	-155	1,150	-
資本的支出	百万円	495	680	184	595	84	723	43	889	166
NCF	百万円	3,223	2,995	-228	2,977	17	2,894	-101	2,766	-127
1口当たりFFO	円	1,620	1,533	-87	1,484	49	1,543	10	1,559	16
ペイアウトレシオ	%	81.0	85.1	4.0	86.6	-1.5	74.5	-10.6	73.7	-0.8
物件数		37	38	1	38	-	38	-	38	-
期末稼働率	%	98.1	98.2	0.0						
期末算定価額	百万円	176,831	181,861	5,029						
含み益率	%	7.4	8.4	1.0						
有利子負債総額	百万円	84,000	85,500	1,500	85,500	-	85,500	-	85,500	-
LTV ^(注3)	%	48.6	49.0	0.4	49.2	-0.2	49.2	0.2	49.2	-0.0
発行済投資口数	口	1,771,440	1,771,440	-	1,771,440	-	1,771,440	-	1,771,440	-
BPS ^(注4)	円	44,310	44,310	-						
1口当たりNAV ^(注4)	円	51,170	52,230	1,060						

注1： 2023年3月28日付「2023年4月期及び2023年10月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」で公表したものです。

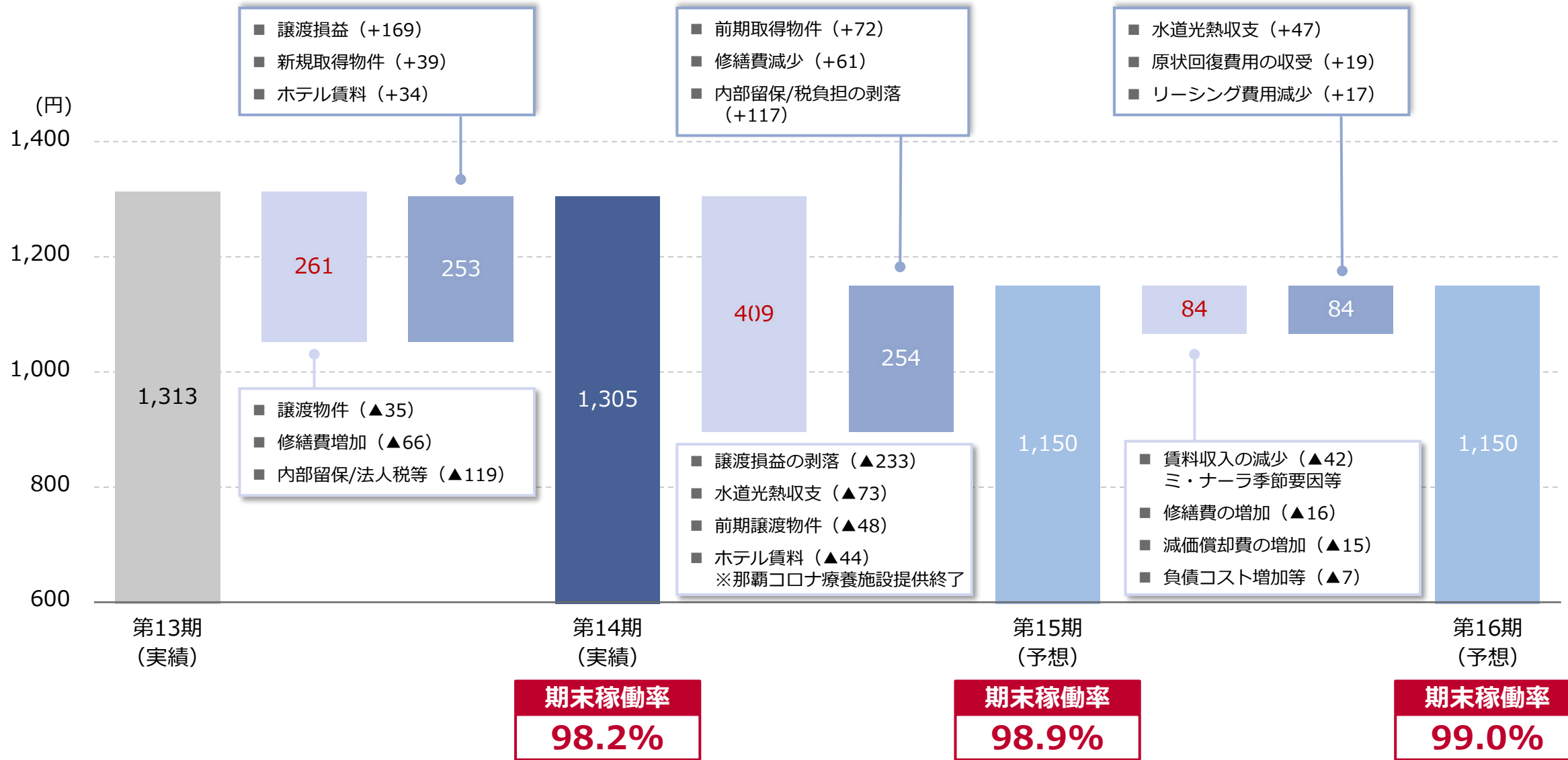
注2： 本予想は一定条件の下に算出した2023年6月14日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保障するものではありません。以下同じです。

注3： LTV = 有利子負債総額 ÷ 総資産。

注4： BPS = 出資総額 ÷ 発行済投資口数、NAV = 出資総額 + 含み損益。

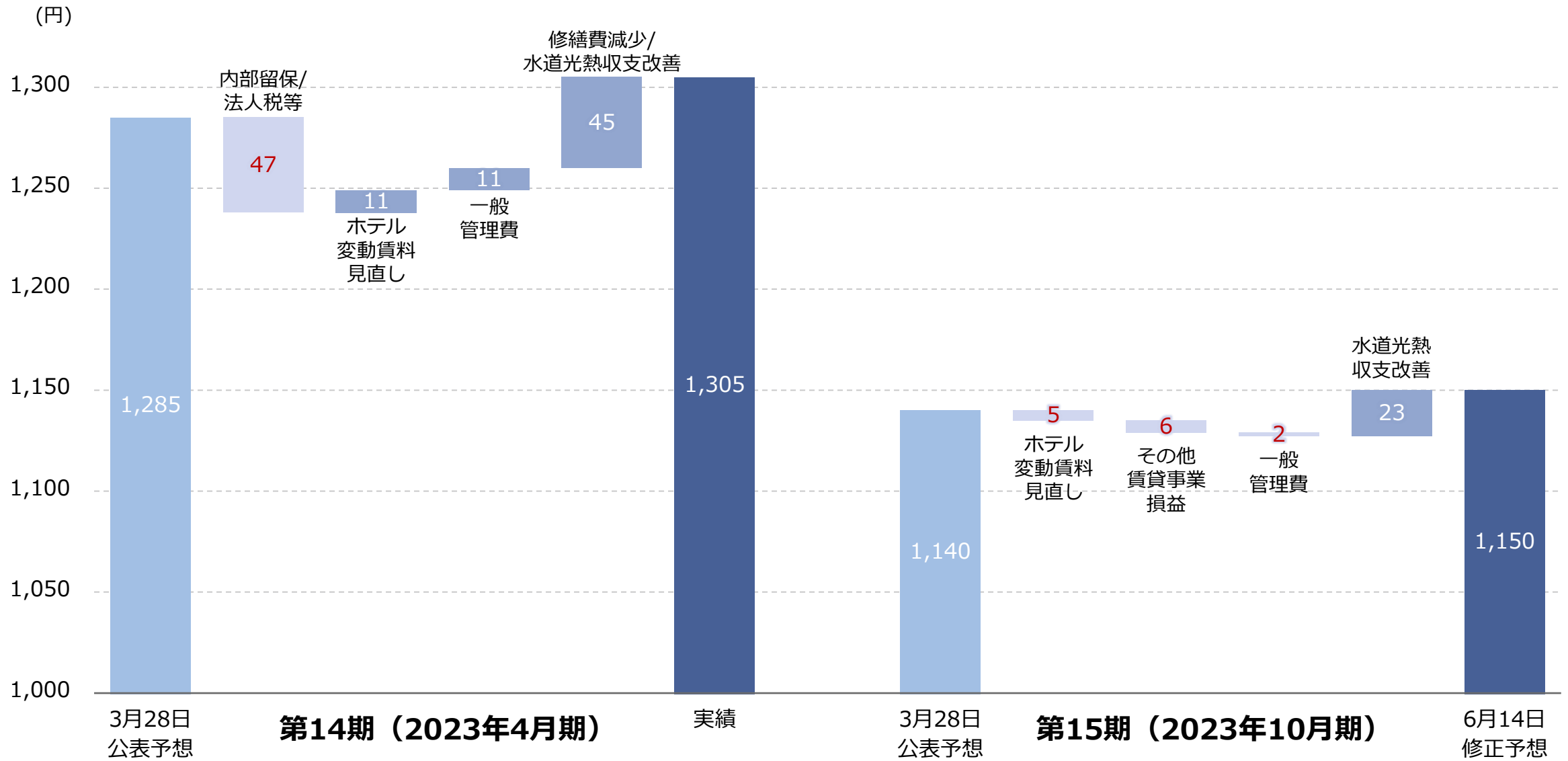
1口当たり分配金 (DPU) の推移 (前期比較)

凡例： ■ 減少 ■ 増加



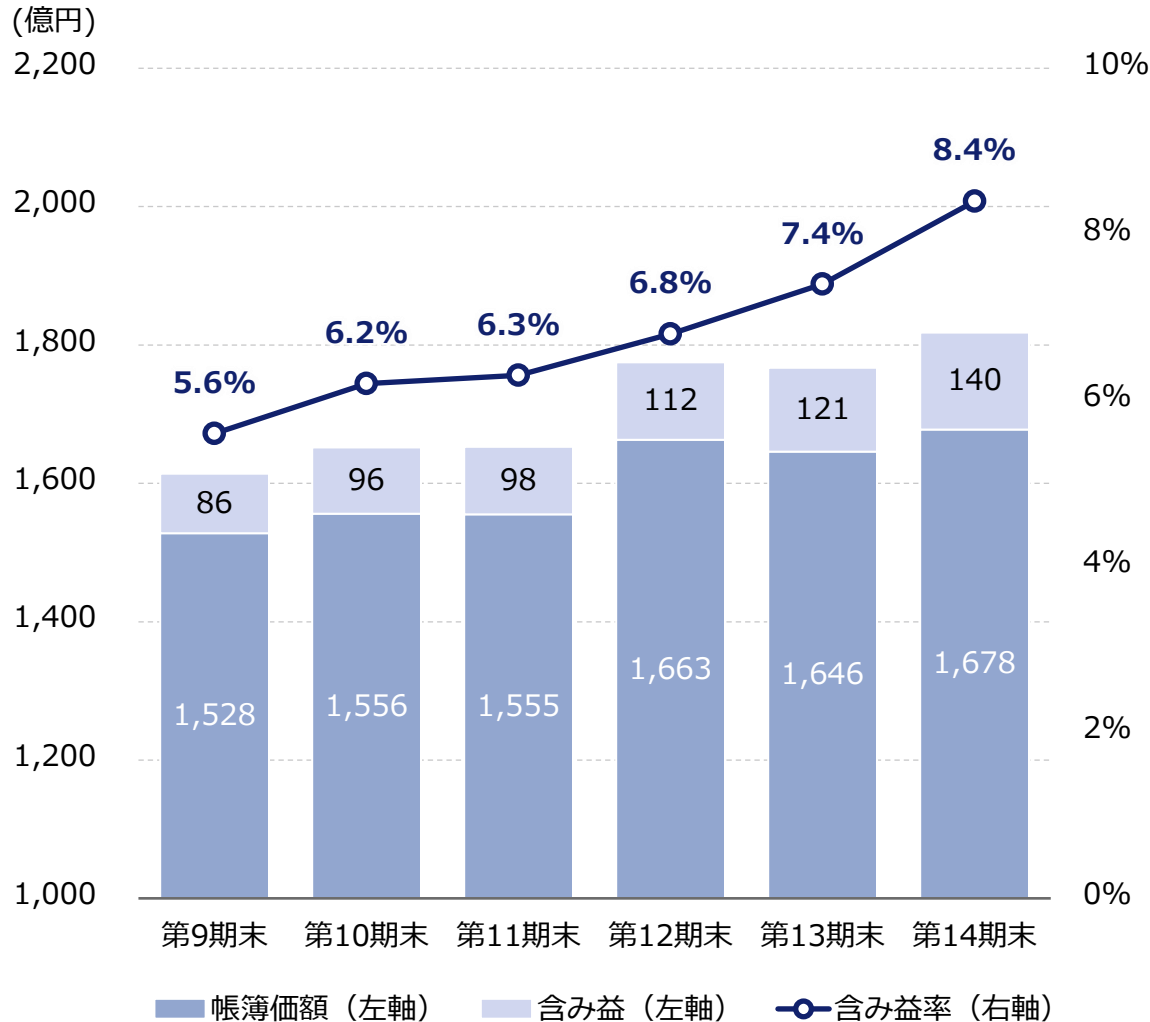
1口当たり分配金（DPU）の推移（当初予想比）

凡例： ■ 減少 ■ 増加



鑑定評価額の状況

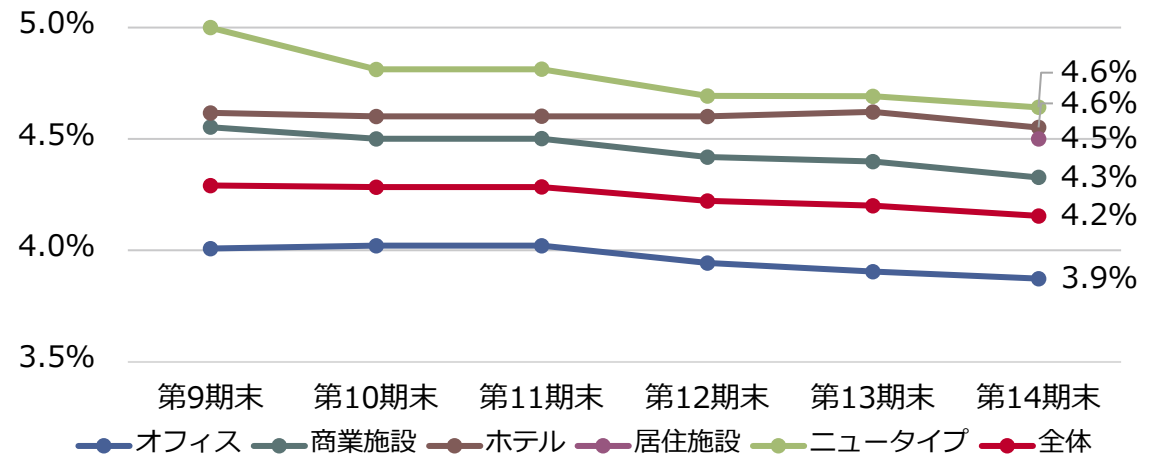
鑑定評価額及び含み益の推移



アセットタイプ別鑑定評価額の変化 (継続保有物件)

	第13期末	第14期末	変化
オフィス	898億円	895億円	▲2億円 (▲0.3%)
商業施設	355億円	357億円	2億円 (+0.6%)
ホテル	275億円	278億円	2億円 (+1.0%)
ニュータイプ	173億円	175億円	1億円 (+1.0%)
合計	1,702億円	1,707億円	4億円 (+0.2%)

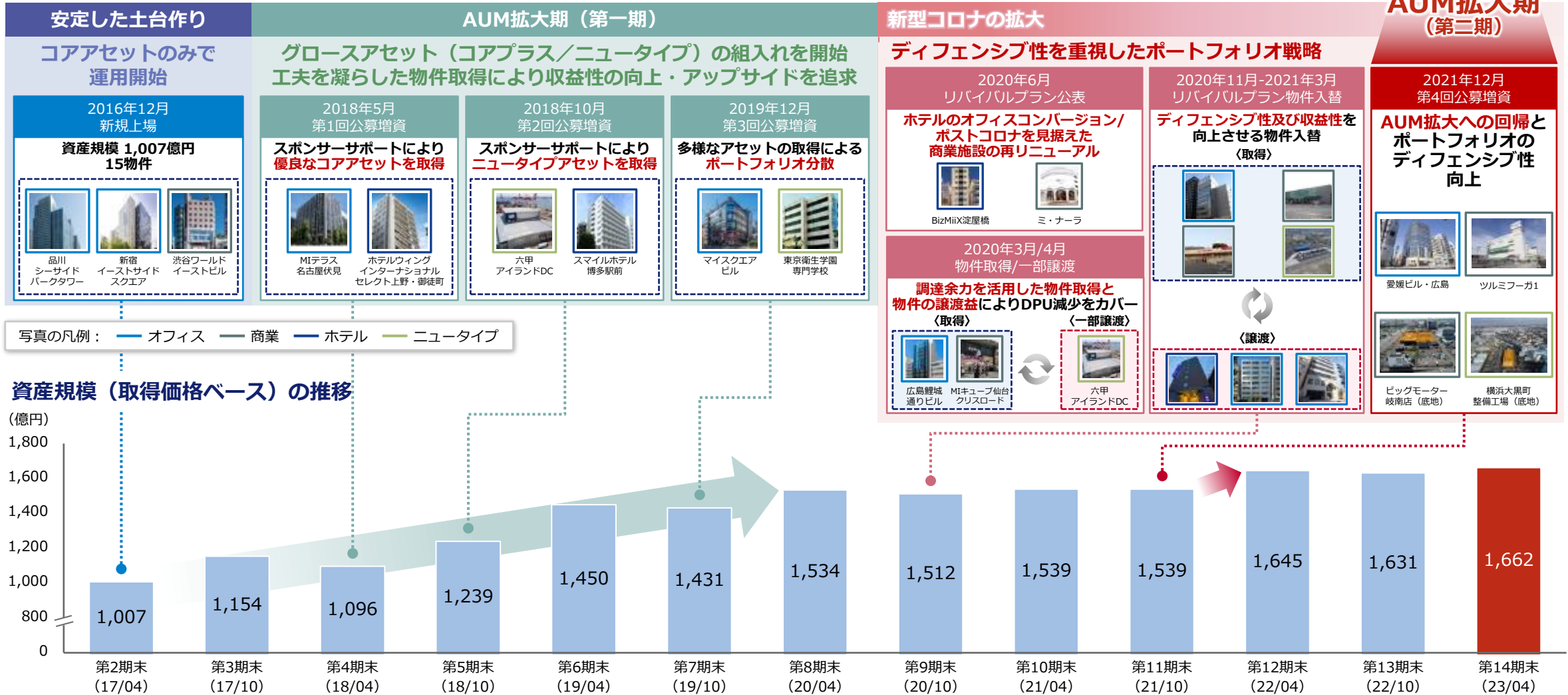
キャップレート (直接還元法) の推移



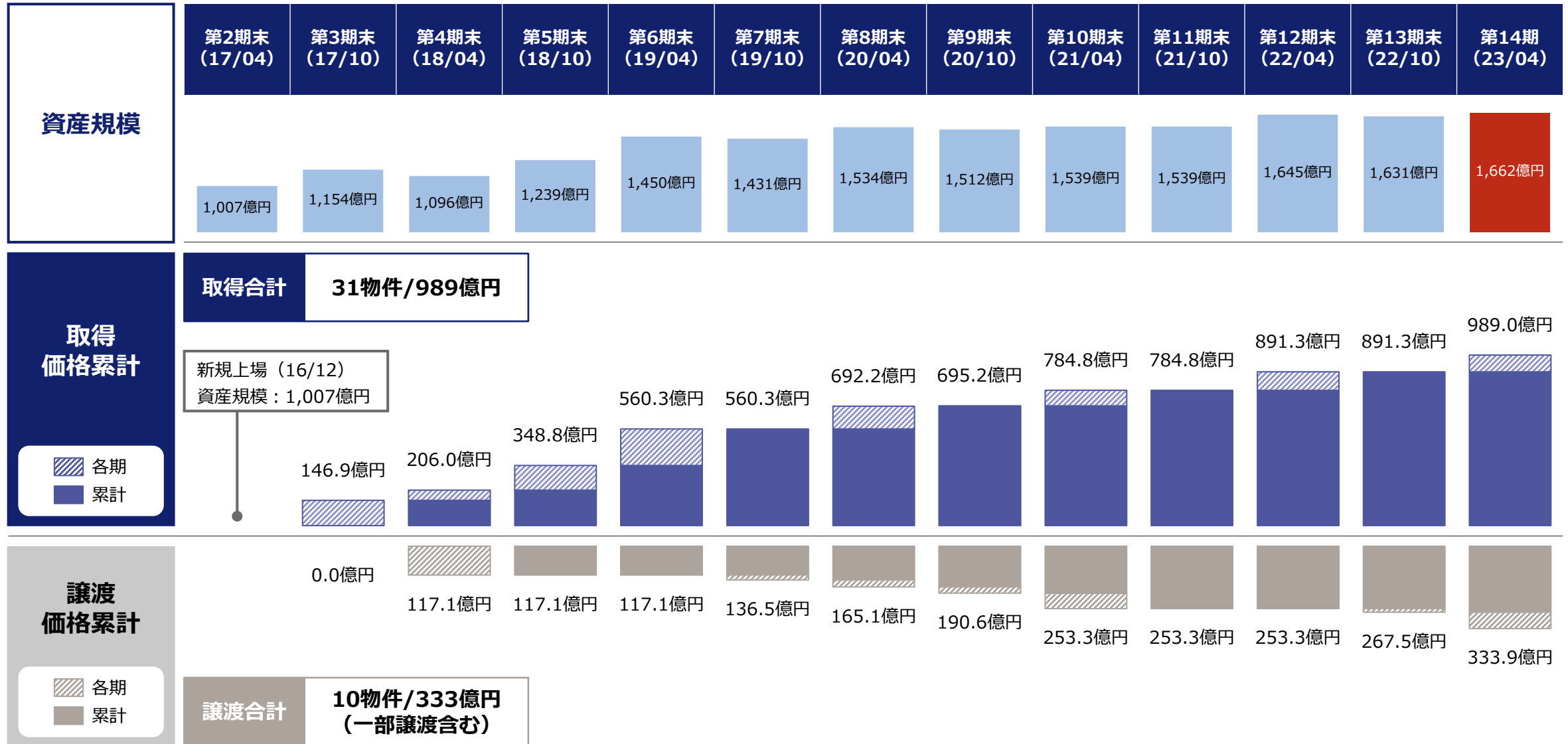
Section3.
みらい成長の軌跡

これまでの歩み

コロナ禍でのポートフォリオ入替を経てAUM拡大期（第二期）へ



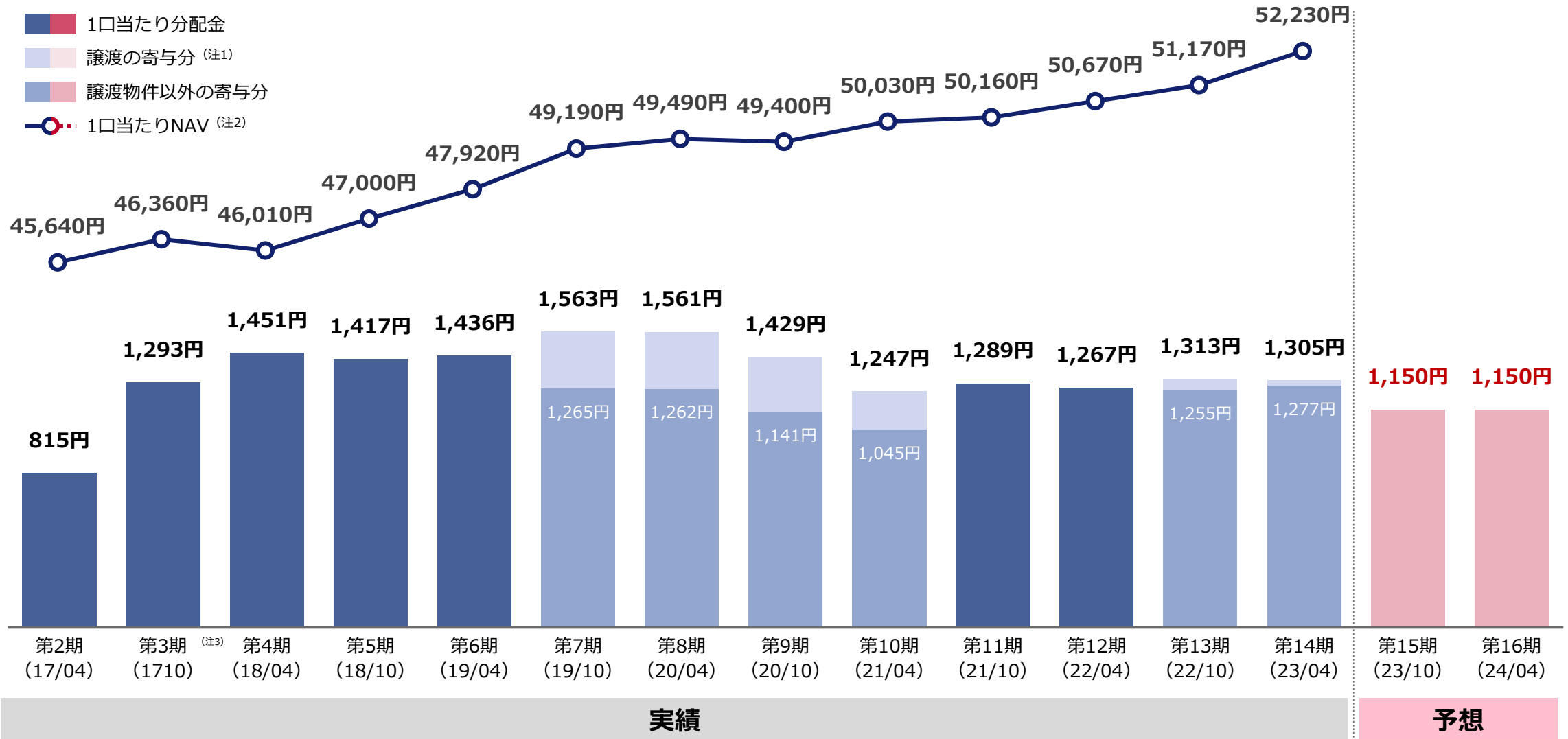
アクティブ・マネジメントの実績



ポートフォリオの変遷とNAVの向上

	第2期末 (17/04)	第12期末 (22/04)	第14期末 (23/04)
資産規模 (物件数/AUM)	15物件 1,007億円	38物件 1,645億円	38物件 1,662億円
投資比率 (取得価格ベース)	<p>ホテル 9.7%</p> <p>商業施設 21.8%</p> <p>コア 100.0%</p> <p>オフィス 68.6%</p>	<p>その他 9.5%</p> <p>ホテル 16.1%</p> <p>コア 87.5%</p> <p>オフィス 52.6%</p> <p>商業施設 21.7%</p>	<p>その他 9.4%</p> <p>居住施設 1.3%</p> <p>ホテル 15.6%</p> <p>コア 87.6%</p> <p>オフィス 52.8%</p> <p>商業施設 20.9%</p>
地域別比率 (取得価格ベース)	<p>その他 6.3%</p> <p>大阪圏 11.5%</p> <p>三大都市圏 93.7%</p> <p>東京圏 82.2%</p>	<p>その他 14.4%</p> <p>名古屋圏 8.9%</p> <p>三大都市圏 85.6%</p> <p>大阪圏 15.8%</p> <p>東京圏 60.9%</p>	<p>その他 15.4%</p> <p>名古屋圏 8.9%</p> <p>三大都市圏 84.6%</p> <p>大阪圏 13.8%</p> <p>東京圏 61.9%</p>
LTV水準	47.0%	48.8%	49.0%
1口当たりNAV	45,640円	50,670円	52,230円

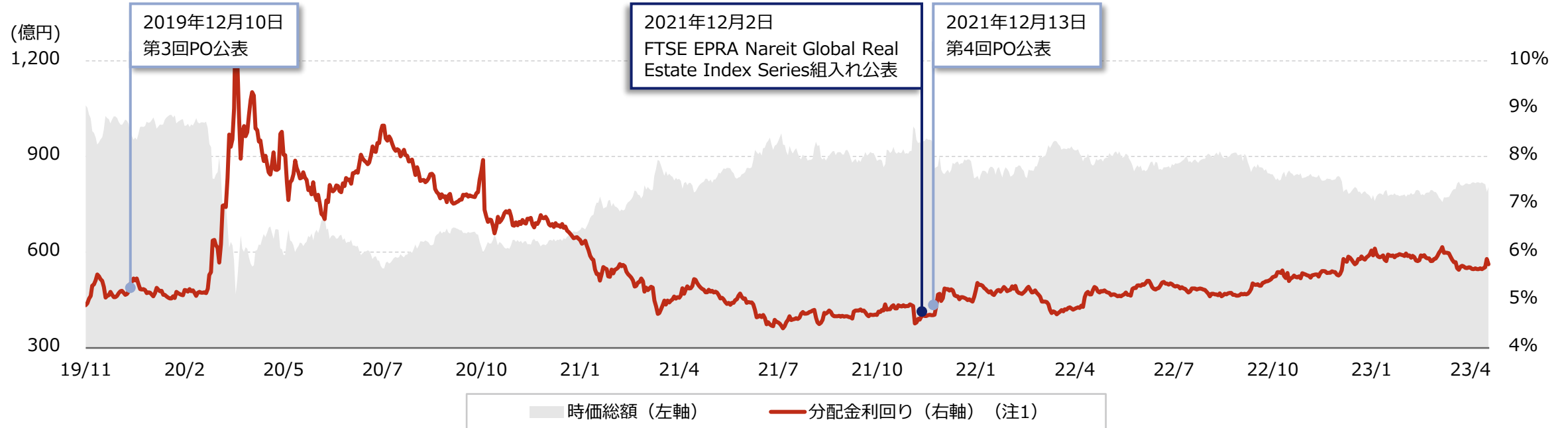
1口当たり分配金（DPU） ・ 1口当たりNAVの推移



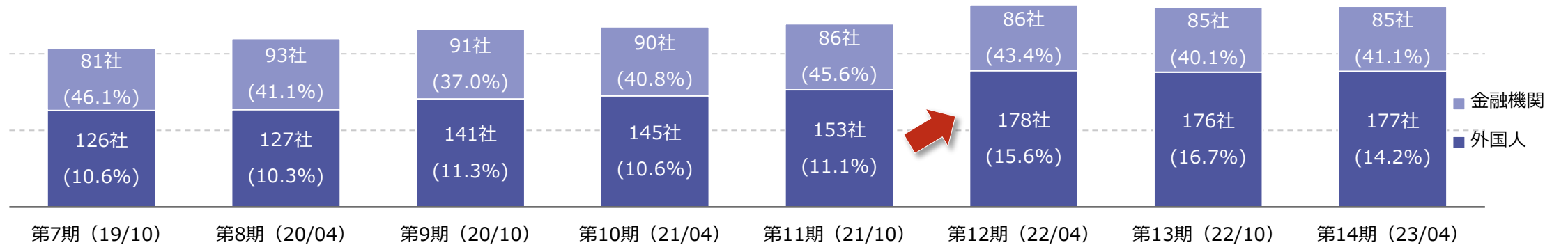
注1： 当該期における譲渡物件の賃貸事業収益、譲渡益、譲渡益の発生に伴い費用負担が見込まれる公租公課、運用資産に係る中期的な収益改善策の費用及び投資口交付費の合計を発行済投資口数で除して算出しています。
 注2： 1口当たりの数値は10円未満端数を切り捨てて表示しています。本投資法人は2019年4月30日を基準日として投資口を4分割しています。各期末実績については、比較の観点から分割後の数字を記載しています。また、含み益の計算において帳簿価額に建設仮勘定は含みません。
 注3： 第3期末時点の含み益は、期末帳簿価額にミ・ナールのリニューアルに向けた追加投資844百万円を加えて算出しています。

投資口価格の推移

2021年12月のグローバルインデックス組入れ後に海外投資家比率が増加



海外投資家比率 金融機関 外国人





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

Section4.
外部成長戦略




物件入替の概要 (2023年3月実施)

譲渡物件

物件名	 マイスクエアビル	 MEGAドン・キホーテ 和泉中央店
アセットタイプ	中規模オフィス	地域密着型商業施設
所在地	東京都港区	大阪府和泉市
取得/譲渡日	3月28日	
取得/譲渡価格	3,600百万円	2,830百万円
鑑定評価額	3,060百万円	2,580百万円
含み益	114百万円	▲431百万円
譲渡損益	512百万円	▲214百万円
NOI利回り	4.4%	4.2%
償却後NOI利回り	4.0%	3.5%
テナント数	9社	1社



取得物件

物件名	 MIテラス 北上野	 MIキューブ 町田イースト	 フィール城北
アセットタイプ	中規模オフィス	都市型商業施設	居住施設 (学生マンション)
所在地	東京都台東区	東京都町田市	静岡県浜松市
取得/譲渡日	3月30日		3月31日
取得/譲渡価格	3,557百万円	1,977百万円	2,210百万円
鑑定評価額	4,070百万円	2,250百万円	2,500百万円
含み益	464百万円	244百万円	191百万円
譲渡損益	-	-	-
NOI利回り	4.3%	4.9%	5.2%
償却後NOI利回り	3.8%	4.2%	4.4%
テナント数	7社	10社	1社 (ML会社)

新規取得資産：MIテラス北上野

MIテラス北上野

中規模オフィス

コアアセット
オフィス

需給の安定した「上野・御徒町」エリアの中規模オフィス



所在地	東京都台東区北上野 二丁目18番4号
敷地面積	664.57㎡
延床面積	4,584.58㎡

構造	SRC造 10階建
稼働率 (テナント数)	100.0% (7)
建築時期	1992年5月

取得価格
3,557百万円

鑑定評価額
4,070百万円

NOI利回り
4.3%

償却後NOI利回り
3.8%



基準階平面図

10F	A社
9F	B社
8F	C社
7F	D社
6F	E社
5F	F社
4F	F社
3F	E社
2F	- (吹抜け)
1F	G社 (コンビニ)

テナント構成 (注)

- 東京メトロ日比谷線「入谷」駅より徒歩3分、JR「上野」駅より徒歩10分に位置しており、「上野・御徒町」エリアは山手線をはじめとする多数のJR路線や複数の地下鉄路線が利用可能であることから城東及び城北地区の統括拠点を構える企業が多い
- 天井高2,500mm、個別空調、エレベーター2基の仕様であり、延床面積 (1,493坪) 及び基準階面積 (127坪) と「上野・御徒町」エリアにおけるボリュームゾーンの規模
- 貸室形状は概ね整形、機械式駐車場 (16台) や1階コンビニ等の設置により一定の競争力を有している他、2011年にはエントランス、EVホール等の共用部リニューアルを実施済
- 「上野・御徒町」エリアは推定成約賃料指数のボラティリティが比較的低いエリアであり、新規供給が抑制されていたことで近年の賃料下落は東京23区全体平均と比べて軽微

注： 各テナントの賃貸面積をもとに各フロアの利用状況をイメージ化したものであり、実態を正確に表したものではありません。

新規取得資産：MIキューブ町田イースト

MIキューブ町田イースト

都市型
商業施設

コアアセット
商業施設

広域から集客が期待される「町田」駅中心部の都市型商業施設



所在地	東京都町田市原町田 四丁目5番8号
敷地面積	505.71㎡
延床面積	2,530.16㎡

構造	RC造・S造 地下1階付7階 建
稼働率 (テナント数)	100.0% (10)
建築時期	1989年5月

取得価格
1,977百万円

鑑定評価額
2,250百万円

NOI利回り
4.9%

償却後NOI利回り
4.2%



サイン看板

7F	衣装レンタル	
6F	資格学校	
5F	美容院	脱毛サロン
4F	飲食店	飲食店
3F	ジム	
2F	ホビーショップ	
1F	喫茶店	
B1	飲食店	

フロアガイド (注)

- 多摩地域屈指のターミナル駅であるJR横浜線「町田」駅より徒歩5分、小田急小田原線「町田」駅より徒歩6分に位置しており、広域からの集客が期待できる立地
- 多層階の商業ビルであり、ダークトーンで統一された清潔感のある外観と前面道路からセットバックした広いエントランスが特徴
- エントランスに1Fカフェの客席や目線の高さの看板を設置することで効果的な店舗誘引が可能な他、2基のエレベーターで上層階にもストレスなく移動できる施設仕様
- 周辺は飲食・物販・サービスと多岐に渡る業種が集積した商店街で、日中は買い物目的の来街者、朝・夜間は近隣住民の帰宅導線として終日一定の交通量が見込めることから、多種多様なテナント候補が想定される

注：各テナントの賃貸面積をもとに各フロアの利用状況をイメージ化したものであり、実態を正確に表したものではありません。

新規取得資産：フィール城北

フィール城北

学生マンション

コアアセット

居住施設

「浜松」主要大学へのアクセスに優れた大規模学生マンション



所在地	静岡県浜松市中区城北一丁目9番20号
敷地面積	3,077.38㎡
延床面積	8,747.08㎡

構造	RC造 9階建
稼働率 (テナント数)	100.0% (1)
建築時期	2001年2月

取得価格
2,210百万円

鑑定評価額
2,500百万円

NOI利回り
5.2%

償却後NOI利回り
4.4%



エントランス



居室内

- 遠鉄バス「Uホール」バス停より徒歩1分に位置しており、浜松市内における主要大学への通学に便利な立地（自転車で静岡大学浜松キャンパスまで5分、静岡文化芸術大学まで7分）
- 規模的希少性を有する総戸数280戸の大規模学生マンションで防犯面（オートロックのエントランス/管理人常駐）に優れており、バス・トイレ別、独立洗面台等の充実した居室に加えて、豊富な駐車場・駐輪場を備えることで様々な通学手段に対応可能
- コープリビングサービス東海が各大学生協組合員に向けて賃貸を行っており、近隣の静岡大学は県内最大の国立大学として理系学部が集まる浜松キャンパスに約4,400人の学生が在籍

オフィス/商業施設

安定した中規模・地方中核都市オフィスに注目/都市型商業の成長性に期待

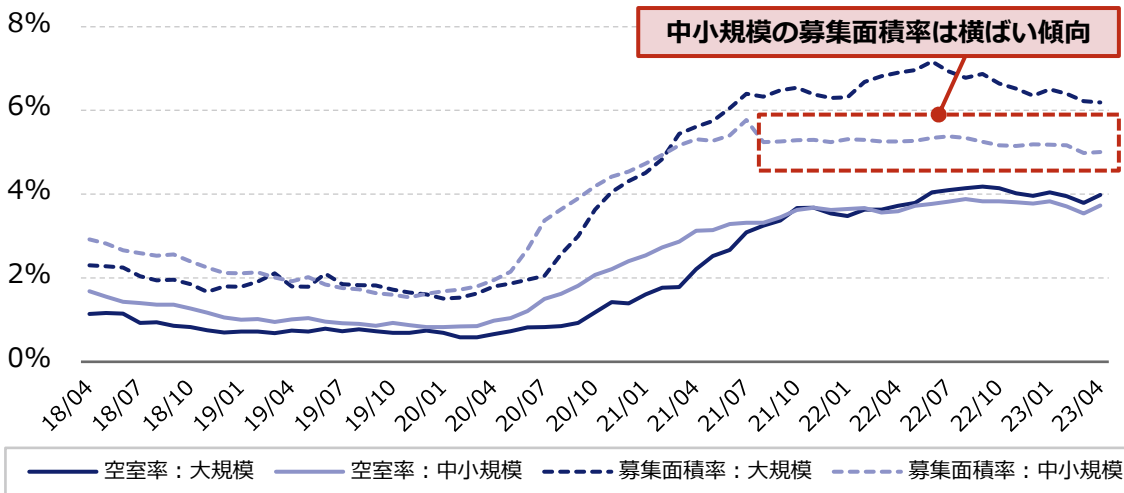
オフィス（中規模オフィス）

賢守

安定した中規模オフィス、特に地方中核都市の物件に注目

- 中規模オフィスについては依然として安定した稼働状況が継続
- オフィス稼働率は東京のみ悪化状況であるもその他都市では安定した状況が継続
- 稼働の安定した中規模オフィス、特に需給が安定している地方中核都市のオフィスをターゲットとして注目

東京オフィス稼働率/募集面積率



出所：ザイマックス総研、オフィス空室マンスリーレポート 東京2023年4月を基に本資産運用会社が作成

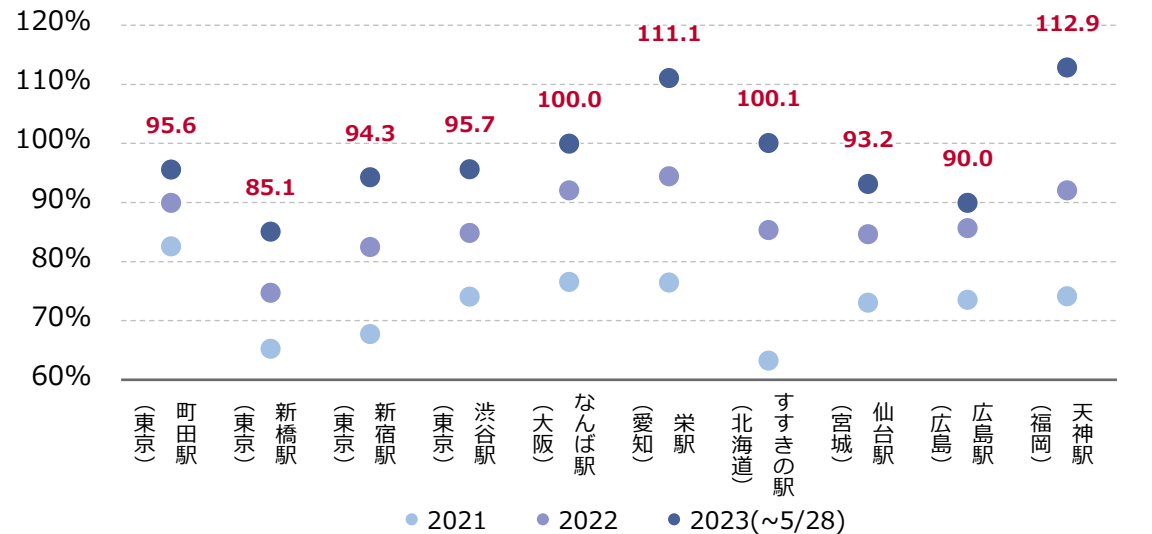
商業施設（都市型商業）

共攻

都心の人流回復とインバウンド復活のアップサイドに期待

- 行動制限が解除され、東京圏をはじめ全国的に繁華街における人流が回復
- 令和5年の地価公示でも商業地における「脱コロナ」傾向が鮮明に
- 日本政府は2025年に訪日外国人旅行者の1人当たり消費額目標を20万円まで引き上げる方針を打ち出しており、都市型商業施設における今後のアップサイド要因となることが期待される

(2019=100) 主要商業駅の滞在人口の動向



出所：V-RESAS、株式会社Agoop「流動人口データ」(2023年6月5日に利用)をもとに資産運用会社が作成

居住施設/ホテル

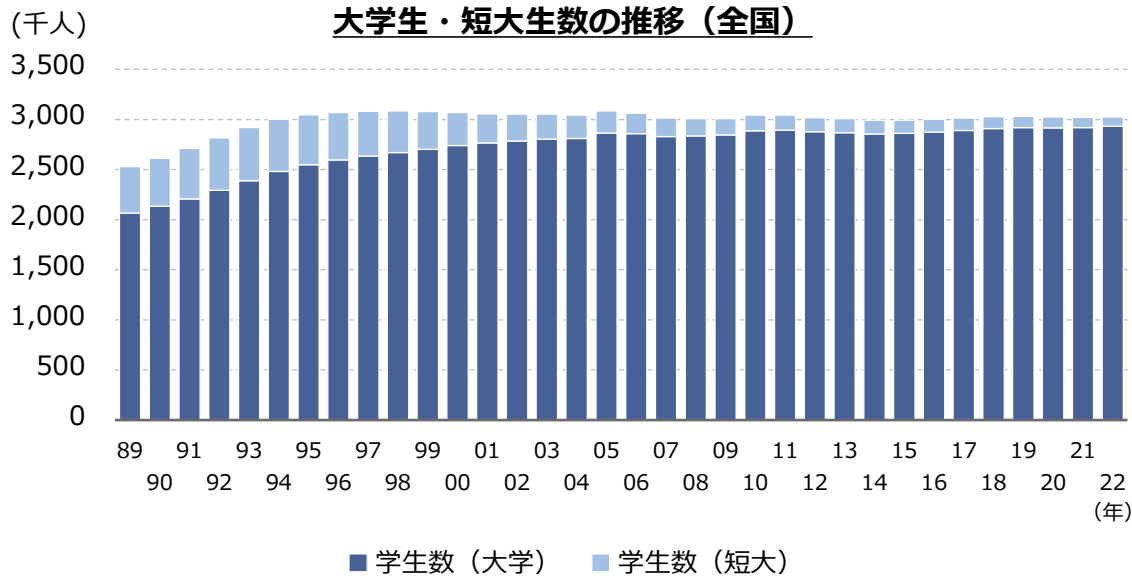
安定した居住施設へ投資/国内旅行者回復によるホテルのアップサイドに期待

居住施設（学生マンション）

賢守

コロナ禍での安定稼働実績と将来のインフレ対応力を評価

- 国内における18歳人口は長期的に減少傾向だが、進学率の上昇によって大学生数は安定的に推移（2022年は約293.0万人）
- 外国人留学生数はコロナの影響で一時的に減少したが、日本政府は2027年を目途にコロナ前水準まで回復させる方針を打ち出している（ピークの2019年約31.2万人→2021年約24.2万人）



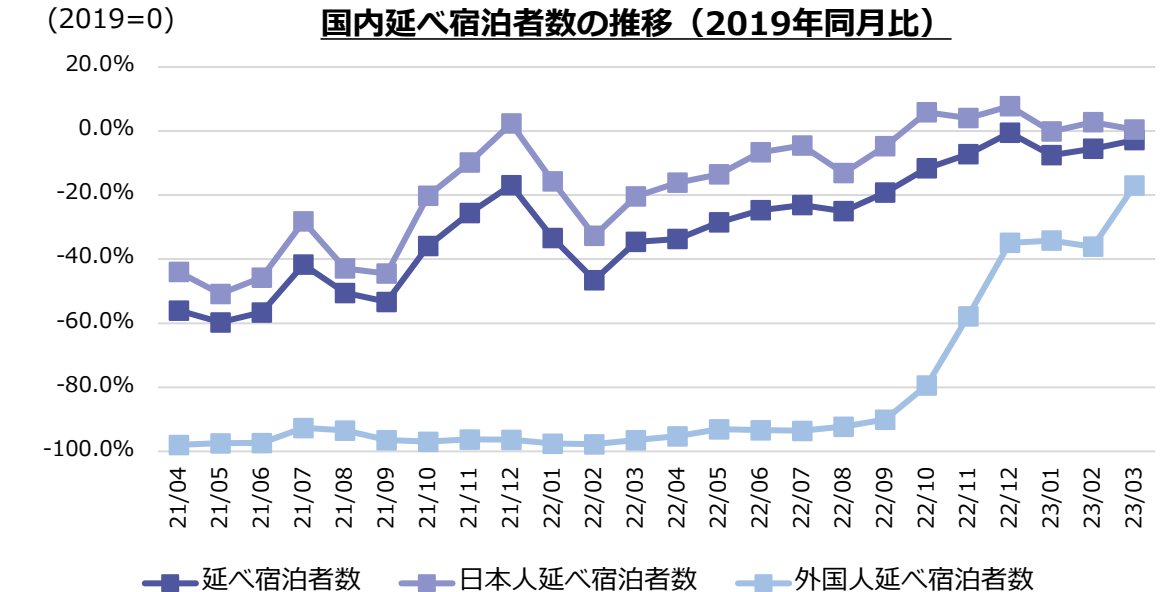
出所：文部科学省「学校基本調査」より株式会社ティーマックスが作成。

ホテル（固定/変動賃料）

共攻

コロナ前の水準への回復とアップサイドを期待






- 全国旅行支援制度の後押しもあり国内宿泊者数は回復傾向
- 日本人宿泊者数は2019年度（コロナ前）並みに回復
- 2022年後半から外国人宿泊者数も急増、今後のアップサイドが期待される



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」より資産運用会社が作成。

Section5.
ポートフォリオマネジメント

ポートフォリオマネジメント：ポートフォリオ概要（第14期末時点）

	オフィス	商業施設	ホテル	居住施設	ニュータイプ
資産規模 (取得価格)	 11物件 877億円	 10物件 347億円	 12物件 259億円	 1物件 22億円	 4物件 156億円
鑑定NOI 利回り	4.4%	4.8%	4.7%	5.2%	5.3%
償却後利回り	3.6%	3.9%	3.9%	4.4%	4.5%
稼働率 (注1)	96.0%	98.5%	99.1%	100%	100%
平均残存 賃貸借期間	1.5年	5.6年	9.8年	1.9年	12.7年
含み益 (含み益率) (注1)	74億円 (+8.4%)	24億円 (+6.9%)	20億円 (+8.1%)	1億円 (+8.3%)	18億円 (+11.7%)
特徴 (注2)	大規模オフィス 73.0% 平均賃料 (注3) 16,180円	都市型 27.1% 地域密着型 72.9% コアプラス ミ・ナラ	固定賃料 58.5% 変動賃料 41.5% (最低保証あり)	学生マンション 100%	インダストリアル 75.1% 教育施設 24.9%

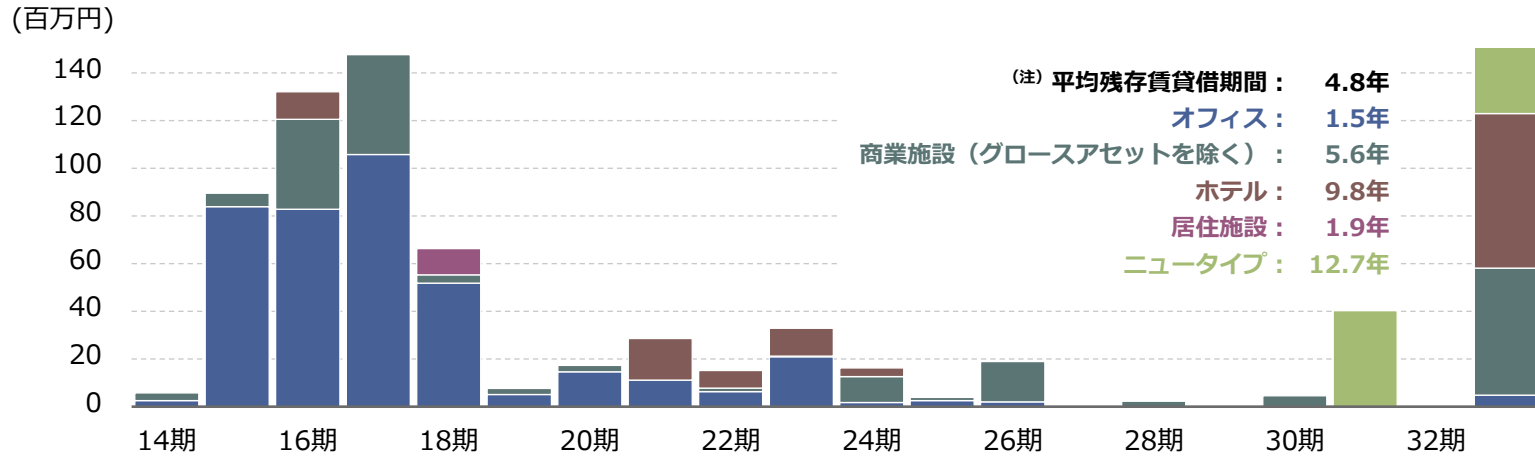
注1： 2023年4月末日時点。

注2： 「特徴」内の比率は取得価格ベース。

注3： 東京圏大規模オフィスの月坪賃料単価/2023年4月末日時点。

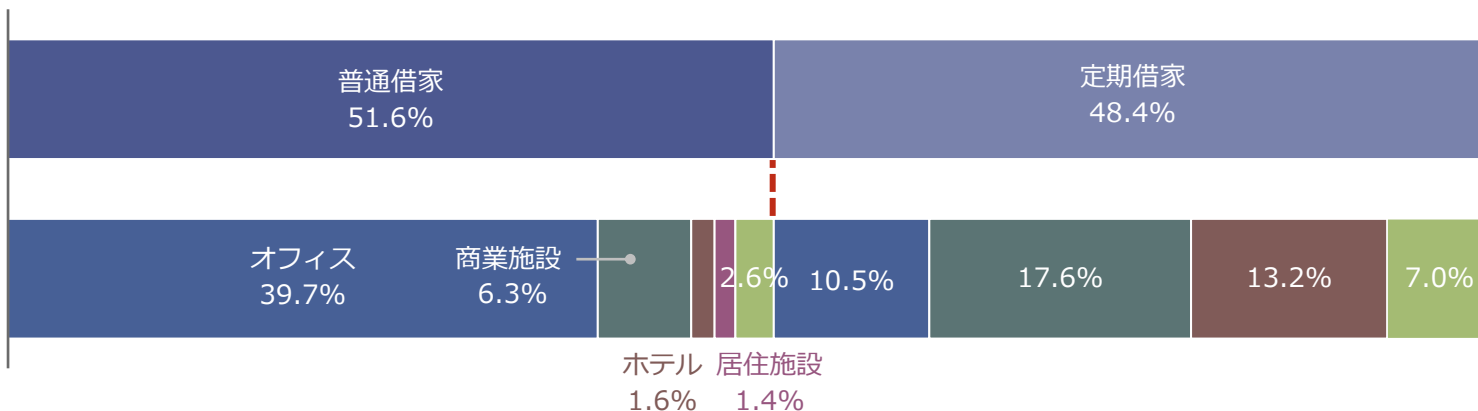
テナント分散の状況（第14期末時点）

賃貸借契約期間分散状況（賃料ベース）



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

賃貸借契約形態の比率（賃料ベース）



第14期末時点	
平均残存賃貸借期間	4.8年
残存期間5年以上の定期借家／借地比率	26.3%

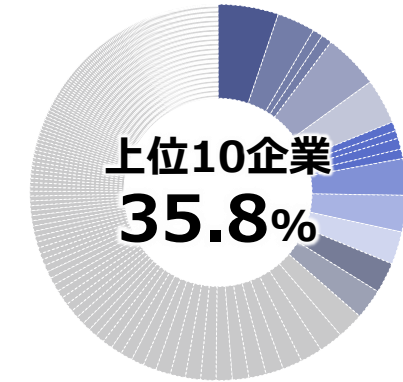
注：「賃貸借契約期間分散状況（賃料ベース）」は、本投資法人の保有資産について、2023年4月末日時点において有効に締結されている賃貸借契約に定められる賃貸借契約の満期日までの残存日数を365で除して、年間賃料との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。

テナント分散の状況（第14期末時点）

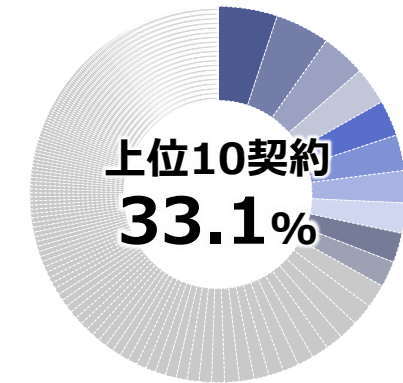
上位10テナント（賃料ベース）

	テナント名	入居物件	賃貸面積	比率
1.	HAVIサプライチェーン・ソリューションズ・ジャパン	六甲アイランドDC	15,563㎡	5.1%
2.	ホスピタリティオペレーションズ	スマイルホテル3物件 (那覇、博多、名古屋)	15,040㎡	5.0%
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.	スーパーホテル	スーパーホテル4物件 (仙台、大阪、さいたま、京都)	10,860㎡	3.1%
6.	中部テレコミュニケーション	MIテラス名古屋伏見	6,497㎡	非開示
7.	西友	ツルミフーガ1	9,578㎡	非開示
8.	ビッグローブ	品川シーサイドパークタワー	4,237㎡	非開示
9.	衛生学園	東京衛生学園専門学校	4,220㎡	非開示
10.	非開示（業種：通信事業等）	川崎テックセンター	5,074㎡	非開示

テナント企業の分散（賃料ベース）

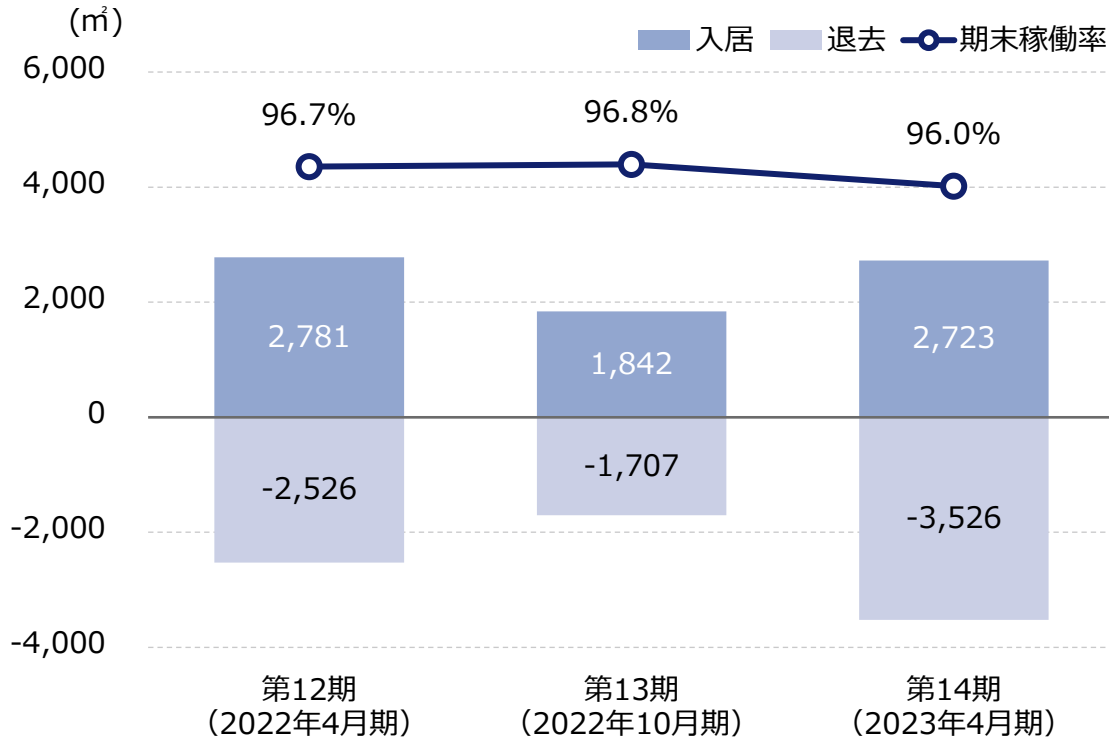


賃貸借契約の分散（賃料ベース）



オフィステナント入替・契約更改の実績

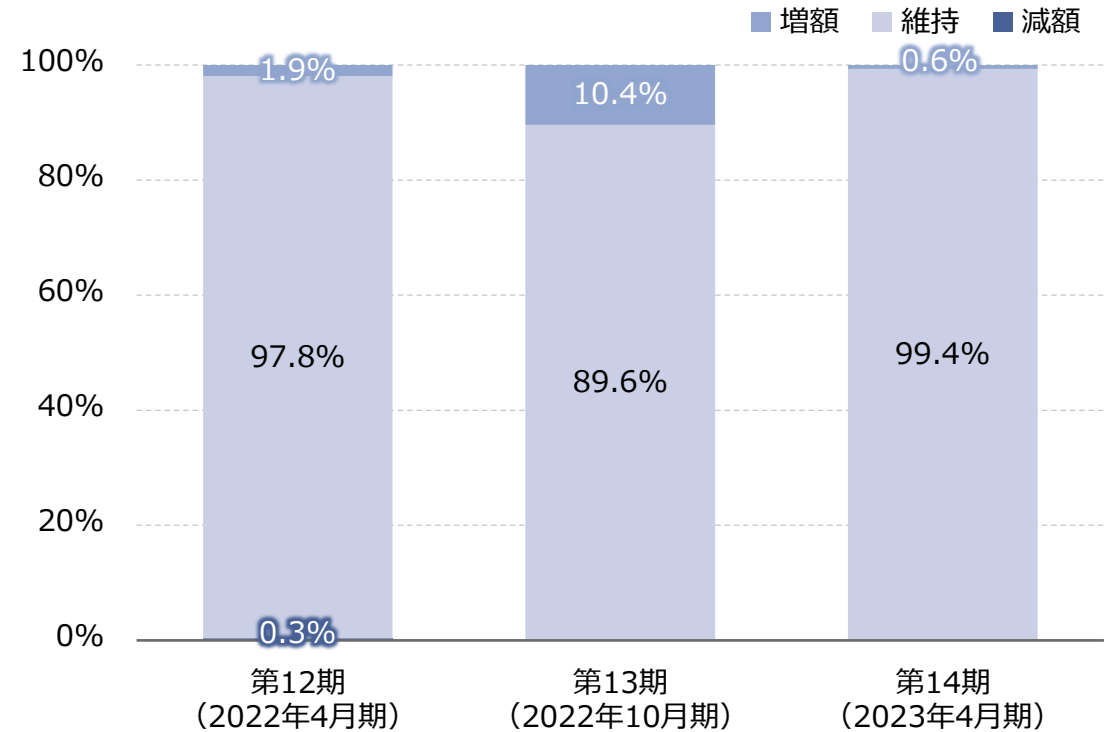
入退去の推移



入居平均単価	19,820円	16,220円	17,470円
退去平均単価	18,550円	17,980円	17,490円
賃料増減額 (注)	14百万円	▲1百万円	▲25百万円

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

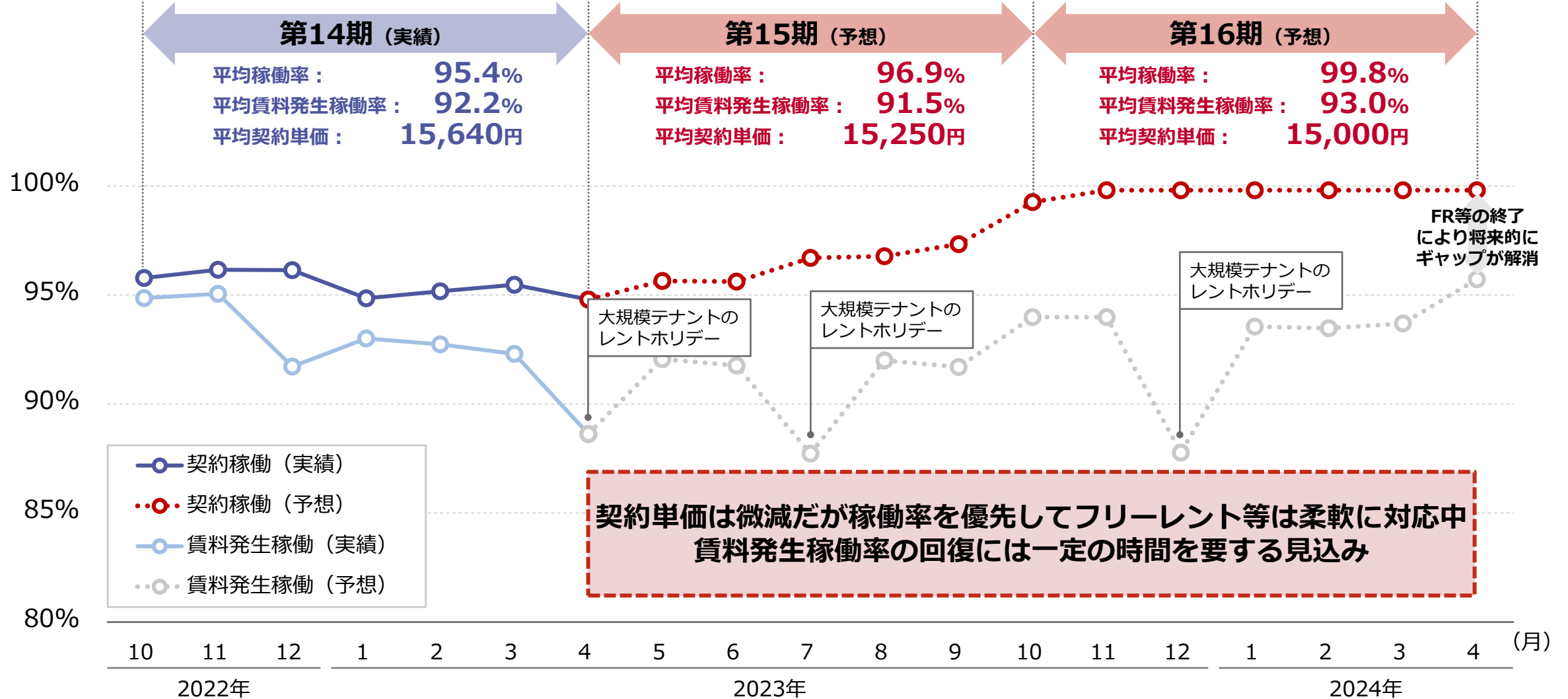
賃料更改の推移 (賃貸面積ベース) ※新型コロナ対応の減免は除く



更改対象面積	14,262m ²	23,681m ²	19,967m ²
賃料増減率	+0.2%	+1.7%	+0.0%
賃料増減額 (注)	0百万円	11百万円	0百万円

大規模オフィス稼働率

大規模オフィスの賃料発生稼働率^(注) 推移 (面積ベース)



注： 賃料発生稼働率 = 賃貸面積 × (実質賃料 ÷ 月額賃料) ÷ 賃貸可能面積。実質賃料は、フリーレントやレントホリデー等を加味した実際にテナントから受領する賃料をいいます。

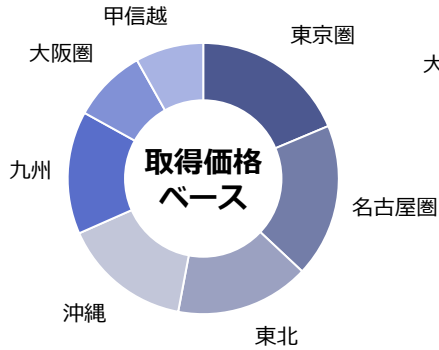
ホテルポートフォリオの状況 (第14期末時点)

固定賃料物件
9/12 物件

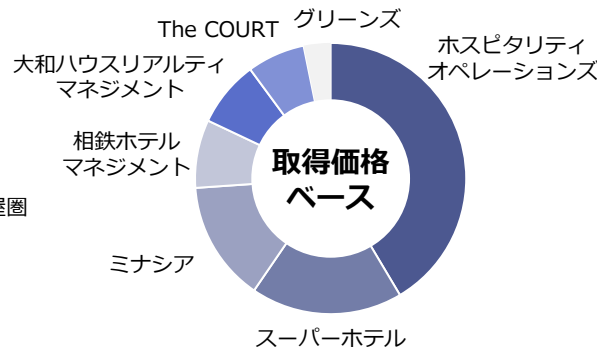
客室数
1,913 室

平均残存賃貸借期間
9.8 年

エリア別分散状況



オペレーターグループ分散状況

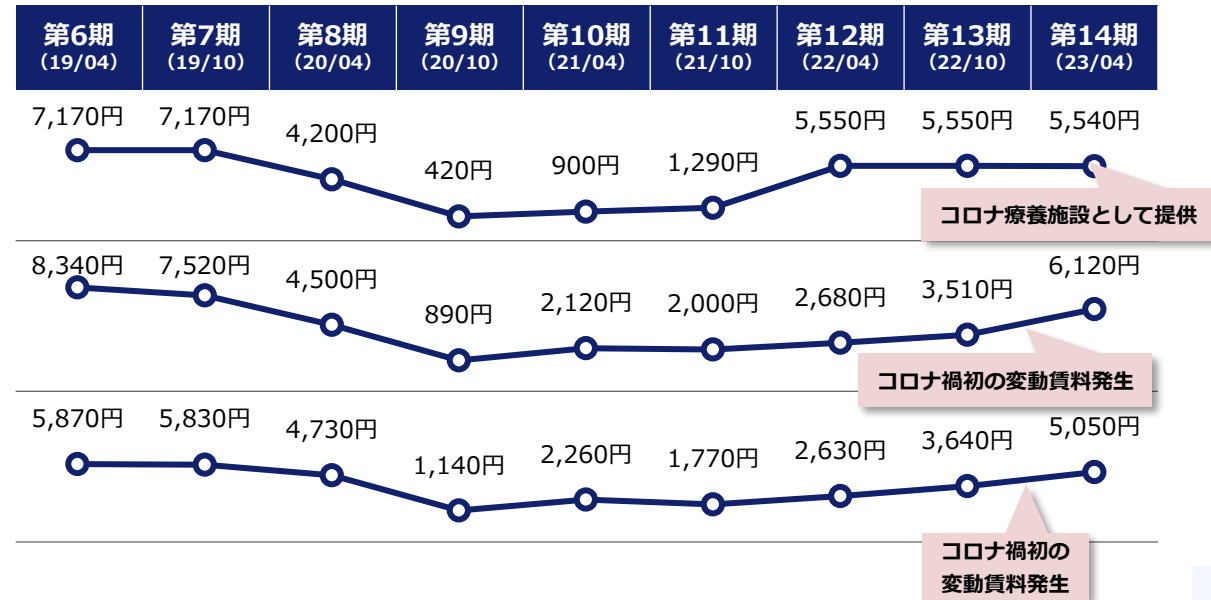


- ホテルは**インフレへの対応力があるアセット**であり、ポートフォリオに占める割合を一定に保ちつつ、安定した需要が期待できるエリアの物件は継続保有
- 固定賃料ホテルのうち**3年以内に2件、3~5年以内に5件の契約期限が到来**
- オペレーターとの協働姿勢を維持しつつ、市況回復を取込めるよう交渉予定

変動賃料物件の運用状況 (第14期) (注)

物件名		2022/11~ 2023/1	2019年 同期比	2023/2~ 2023/4	2019年 同期比
那覇	ADR	5,540円	69%	5,540円	63%
	稼働率	100%	120%	100%	115%
	RevPAR	5,540円	83%	5,540円	72%
博多駅前	ADR	7,460円	83%	7,750円	85%
	稼働率	81%	90%	80%	84%
	RevPAR	6,010円	75%	6,230円	72%
名古屋栄	ADR	6,240円	93%	6,250円	95%
	稼働率	80%	94%	82%	89%
	RevPAR	4,970円	87%	5,130円	85%

RevPARの推移 (注)



注： ADR及びRevPARは10円未満切り捨てで記載しています。

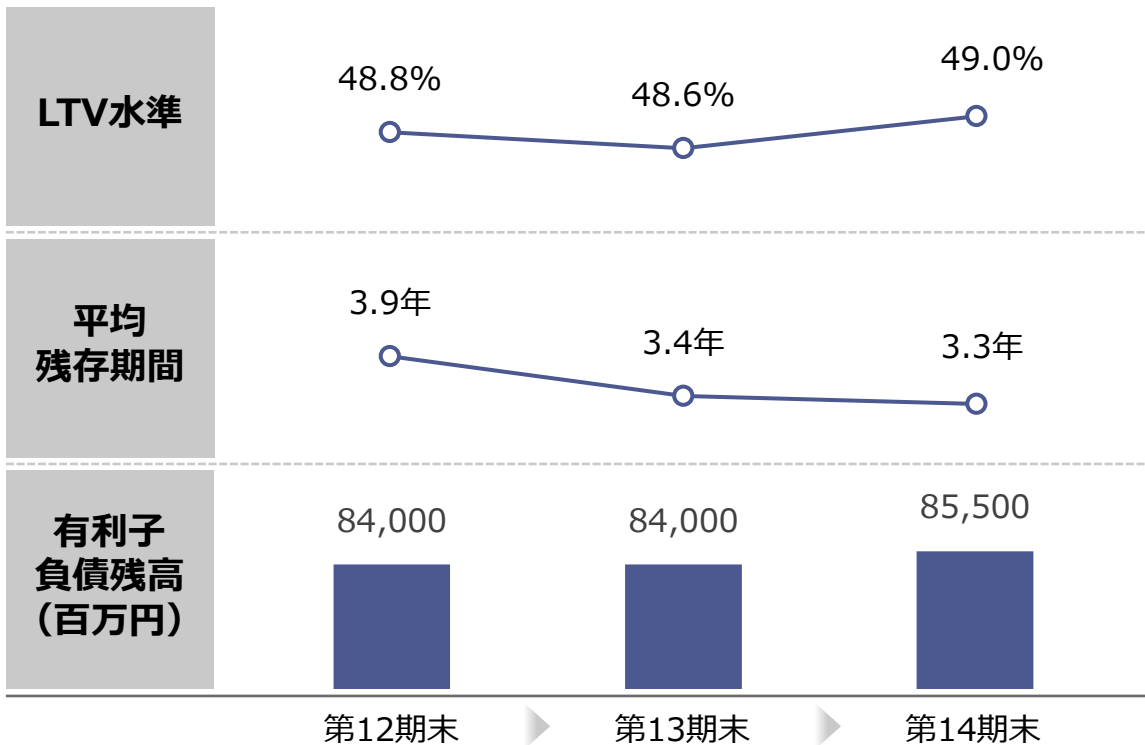
Section6.
財務戦略/ESGの取組み

財務マネジメントの状況①

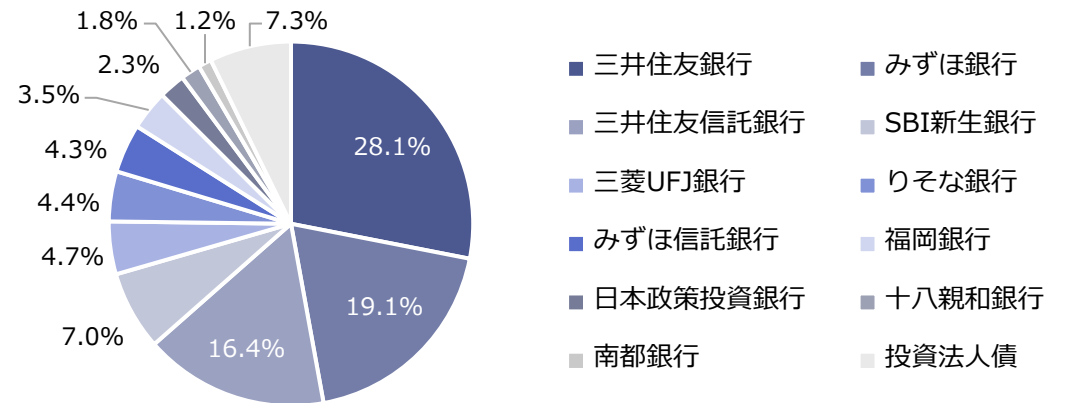
三井物産の信用力を背景に金利上昇に耐え得る強固な財務基盤を構築

財務ハイライト (2023年4月末時点)

LTV水準	平均残存期間	有利子負債残高
49.0%	3.3年	85,500百万円



資金調達分散状況 (2023年4月末時点)



コミットメントライン

レンダー	みずほ銀行
借入限度額	30億円
現在借入額	15億円 (注)
借入期間	1年以内

格付

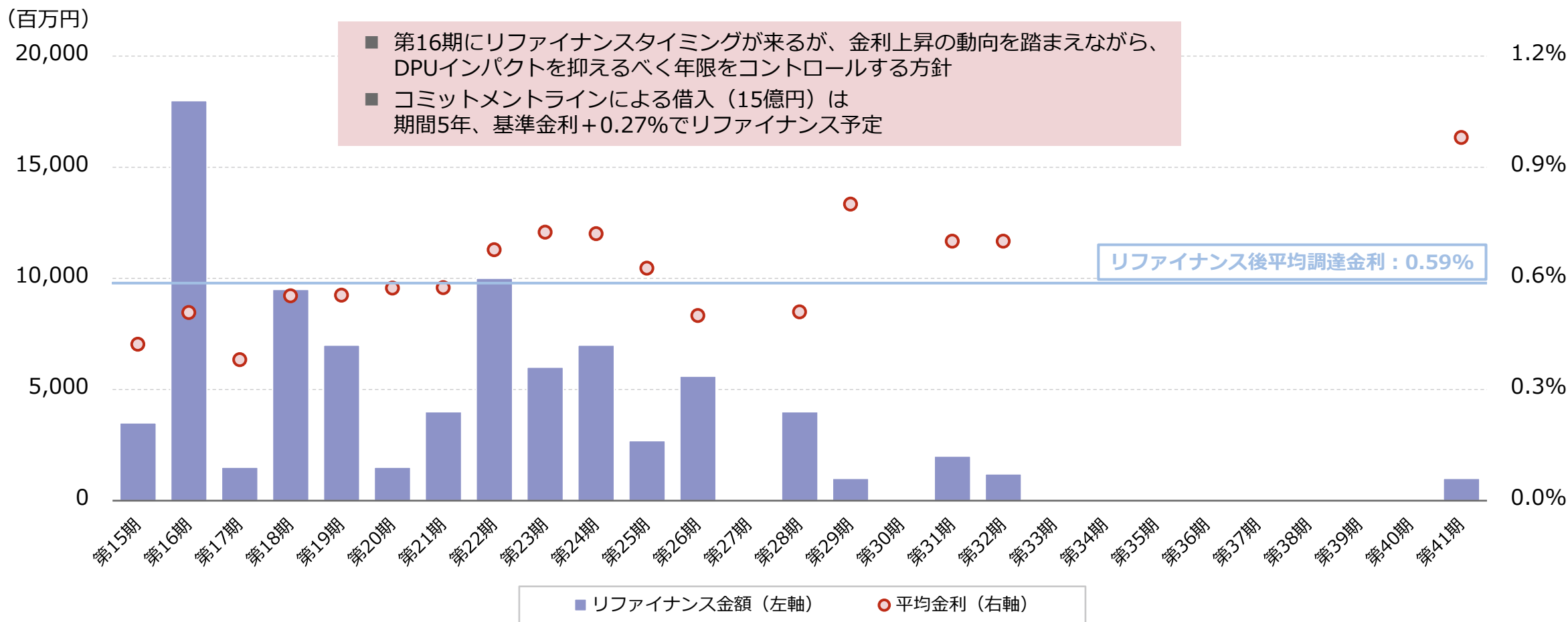
日本格付研究所 (JCR)	A+ (安定的)
格付投資情報センター (R&I)	A (安定的)

注：2023年6月19日に返済・長期化を予定しています。詳細は2023年6月14日公表の「資金の借入及び借入金の返済（期限前弁済）に関するお知らせ」をご覧ください。

財務マネジメントの状況②

金利環境を注視しながら平均調達金利を意識してリファイナンス対応

有利子負債の返済期限分散状況（2023年4月末時点）



ESGの取組み①

外部評価の向上・拡大を図りつつマテリアリティの実現に向けた取組みを推進

イニシアティブへの参加状況

21世紀金融行動原則

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



気候関連財務情報開示タスクフォース

- 本資産運用会社は2023年2月に「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」への賛同を表明
- TCFDへの賛同と合わせて日本国内のTCFD賛同企業・団体が参加する「TCFDコンソーシアム」に加入
- TCFDへの賛同に伴い本投資法人運用におけるリスクシナリ分析や定性評価を実施

※詳細はウェブサイトをご覧ください
<https://3476.jp/ja/esg/climate.html>



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Green Starの評価を取得



DBJ Green Building認証/CASBEE不動産評価

- 環境認証の取得率向上に向けた取組みを継続的に推進
以下の物件で新規認証を取得
 - ・ BizMiiX淀屋橋（DBJ Green Building認証：3つ星）
 - ・ MIテラス仙台広瀬通り（CASBEE不動産評価：Sランク）
 - ・ 愛媛ビル・広島（CASBEE不動産評価：Aランク）



ESGの取組み②

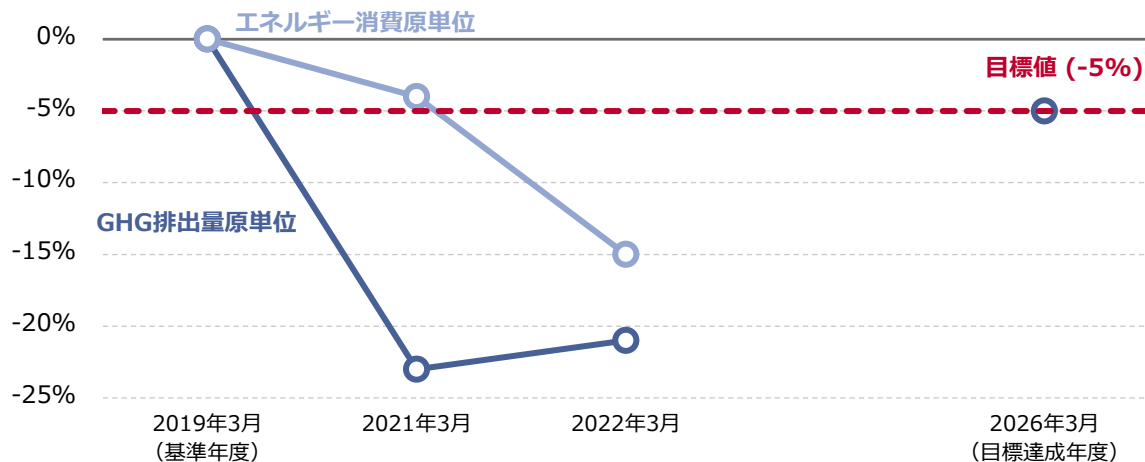
環境パフォーマンス目標

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

- **ポートフォリオの温室効果ガス排出原単位を5年間で5%削減**
- **ポートフォリオのエネルギー消費原単位を5年間で5%削減**

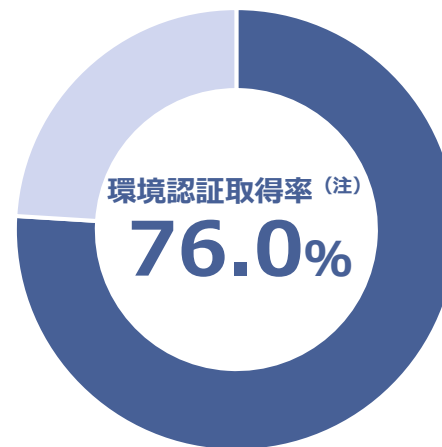
(注) 目標の対象期間 初年度：2022年3月期、目標達成年度：2026年3月期、基準年度：2019年3月期

削減率の推移



注： 底地物件を除く延床面積ベース。

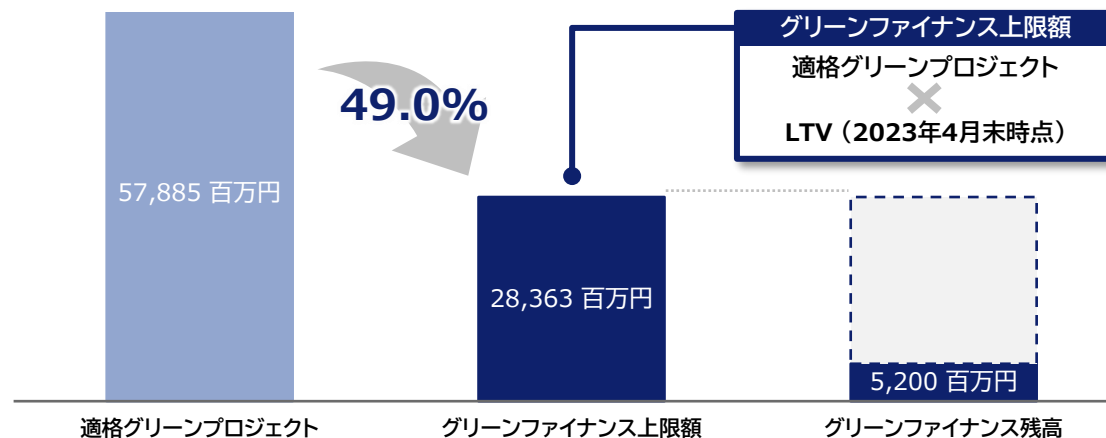
環境認証取得率 (2023年6月14日時点)



認証取得物件※太字は新規取得

- 新宿イーストサイドスクエア
- 品川シーサイドパークタワー
- 東京フロントテラス
- ミ・ナーラ
- 六甲アイランドDC
- **BizMiiX淀屋橋** 今後も継続的な取得率の向上を推進
- 川崎テックセンター
- MIテラス名古屋伏見
- **MIテラス仙台広瀬通り**
- 愛媛ビル・広島

グリーンファイナンス実績 (2023年4月末時点)



ESGの取組み③

地域及びテナント・従業員に向けた取組み

地域社会やテナントに向けた取組み

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



児童向け書籍の寄贈
(奈良県奈良市)

職場環境の改善・充実にに向けた取組み

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

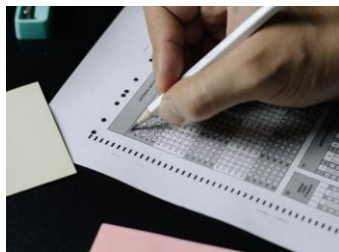


コミュニケーションスペース

今期の取組み事例



新型コロナ軽症患者宿泊施設として保有物件を提供
(沖縄県那覇市)



テナント満足度調査の実施

今期の取組み事例



外部事業者による従業員満足度を新たに実施



グループ従業員向けキャッシュレス無人売店の設置

資産運用報酬等の実績

	第13期 (2022年10月期)	第14期 (2023年4月期)
運用報酬Ⅰ	433百万円	428百万円
運用報酬Ⅱ	35百万円	38百万円
取得報酬	—	97百万円
譲渡報酬	16百万円	74百万円
合併報酬	—	—

役職名	氏名	役員報酬	役員会出席率 (第14期)
執行役員	菅沼通夫	—	100% (6/6回)
監督役員	根岸岳彦	第14期 (合計) 3,676千円	100% (6回/6回)
監督役員	西井秀朋		100% (6回/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. 基本情報/データ集

投資法人みらいの特徴

ポートフォリオ戦略

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



みらい中期経営計画2025「賢守共攻」

- 上場以降2度の中期経営計画（「Repower 2020」「同-ER」）とコロナ禍の危機対応策「みらいリバイバルプラン」を策定、明確な課題設定に基づく成長施策を実行
- 2022年6月：みらい中期経営計画2025「賢守共攻」を策定（定量目標）
 - ①1口当たり分配金 : 1,300円水準→2023年以降に再設定
 - ②1口当たりNAV : 53,000円以上（CAGR2%程度）
 - ③資産規模 : 2,000億円（AA格を意識）

財務戦略

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

平均調達金利	0.59%	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）	
A+ （安定的）		A （安定的）	

ダブルメインスポンサー

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

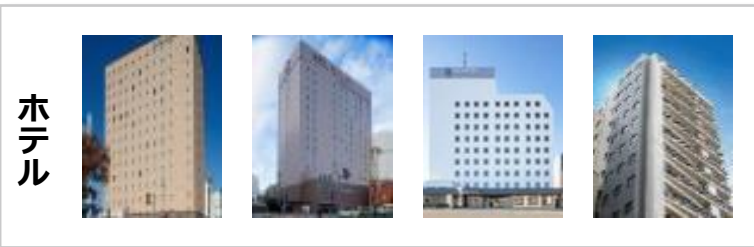


投資法人みらいのポートフォリオ戦略

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

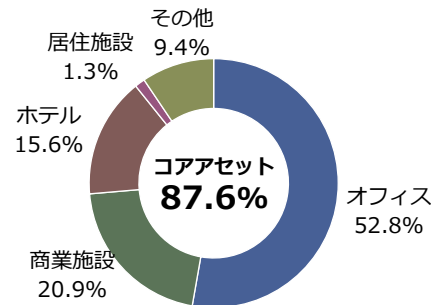
コアアセット

スポンサーの強みを活かした「コアアセット」を組入れ

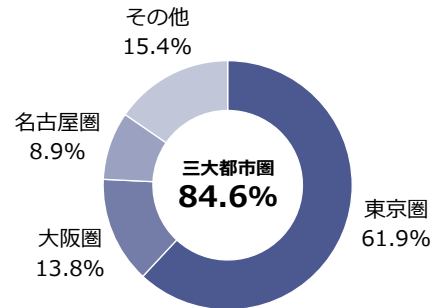


三大都市圏（注1）中心のポートフォリオ（投資比率：70%以上）

アセットタイプ別比率（注2）



エリア別比率（注2）



グロースアセット

スポンサーが優位性を有する「グロースアセット」を抑制的に組入れ

コアプラス

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



ミ・ナーラ
取得価格
4,944 百万円

ニュータイプ（注3）

取得競争が限定的であり、将来的にマーケットの拡大が期待できるアセット



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

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

ポートフォリオ一覧（第14期末時点）

アセットタイプ	分類	物件名	所在地	取得時期	取得価格 (百万円)	投資比率	鑑定NOI 利回り	償却後 利回り	稼働率	
オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー	東京都品川区	2016年12月	20,288	12.2%	4.4%	3.7%	90.9%	
		川崎テックセンター	神奈川県川崎市	2016年12月	23,182	13.9%	4.9%	3.8%	97.1%	
		新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区	2016年12月	10,000	6.0%	3.7%	2.9%	99.7%	
		東京フロントテラス	東京都品川区	2017年10月	10,592	6.4%	3.7%	3.0%	95.3%	
	中規模	コア	MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋市	2018年6月	8,886	5.3%	4.7%	4.0%	100.0%
			広島鯉城通りビル	広島県広島市	2020年3月	2,250	1.4%	5.3%	4.5%	100.0%
			BizMiiX淀屋橋	大阪府大阪市	2018年11月	2,041	1.2%	3.9%	2.8%	70.4%
			TCAビル	大阪府大阪市	2021年1月	2,120	1.3%	4.5%	3.7%	100.0%
			愛媛ビル・広島	広島県広島市	2022年1月	2,780	1.7%	4.9%	4.3%	98.6%
			MIテラス仙台広瀬通り	宮城県仙台市	2022年11月	2,022	1.2%	4.9%	4.3%	96.5%
			MIテラス北上野	東京都台東区	2023年3月	3,557	2.1%	4.3%	3.8%	100.0%
			小計				87,719	52.8%	4.4%	3.6%
商業施設	都市型	渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	2016年12月	3,200	1.9%	5.6%	5.3%	100.0%	
		THINGS青山	東京都港区	2020年1月	2,912	1.8%	3.7%	3.6%	100.0%	
		MIキューブ仙台クリスロード	宮城県仙台市	2020年3月	1,330	0.8%	4.9%	4.7%	100.0%	
		MIキューブ町田イースト	東京都町田市	2023年3月	1,977	1.2%	4.9%	4.2%	100.0%	
	地域密着型	コア	イオン葛西店	東京都江戸川区	2016年12月	9,420	5.7%	5.1%	4.2%	100.0%
			カインズモール彦根（底地）	滋賀県彦根市	2021年3月	3,598	2.2%	5.1%	5.1%	100.0%
			マックスバリュ高取店（底地）	広島県広島市	2021年3月	950	0.6%	4.6%	4.6%	100.0%
			ツルミフォーガ1	神奈川県横浜市	2022年1月	5,300	3.2%	4.5%	3.7%	100.0%
			ビッグモーター岐南店（底地）	岐阜県羽島郡	2022年1月	1,080	0.6%	4.2%	4.2%	100.0%
			ミ・ナーラ	奈良県奈良市	2017年10月	4,944	3.0%	4.9%	1.6%	93.5%
小計				34,711	20.9%	4.8%	3.9%	98.5%		

ポートフォリオ一覧（第14期末時点）

アセットタイプ	分類	物件名	所在地	取得時期	取得価格 (百万円)	投資比率	鑑定NOI 利回り	償却後 利回り	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	1.3%	6.2%	4.6%	94.6%
			ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2016年12月	2,042	1.2%	5.9%	4.2%	100.0%
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	2016年12月	1,280	0.8%	5.9%	4.9%	100.0%
			スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	2016年12月	1,260	0.8%	5.3%	4.8%	100.0%
			スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	2016年12月	1,123	0.7%	5.5%	4.4%	100.0%
			スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	2016年12月	1,030	0.6%	5.3%	4.7%	100.0%
			EN HOTEL Ise	三重県伊勢市	2018年3月	1,800	1.1%	6.1%	5.0%	100.0%
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	2018年3月	820	0.5%	5.5%	3.3%	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	2.2%	4.3%	3.8%	100.0%
			スマイルホテル那覇シティリゾート	沖縄県那覇市	2018年11月	4,000	2.4%	4.4%	3.9%	100.0%
			スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市	2018年11月	3,800	2.3%	3.1%	2.7%	100.0%
			スマイルホテル名古屋栄	愛知県名古屋	2018年11月	2,950	1.8%	3.5%	3.0%	100.0%
小計					25,933	15.6%	4.7%	3.9%	99.1%	
居住施設	コア	フィール城北	静岡県浜松市	2023年3月	2,210	1.3%	5.2%	4.4%	100.0%	
インダストリアル	ニュータイプ	六甲アイランドDC	兵庫県神戸市	2018年11月	7,996	4.8%	5.5%	4.2%	100.0%	
		小田原機材管理センター（底地）	神奈川県小田原市	2021年3月	2,300	1.4%	4.9%	4.9%	100.0%	
		横浜大黒町整備工場（底地）	神奈川県横浜市	2022年3月	1,490	0.9%	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	2.3%	5.8%	5.1%	100.0%	
ニュータイプ小計					15,686	9.4%	5.3%	4.5%	100.0%	
ポートフォリオ合計					166,260	100.0%	4.7%	3.8%	98.2%	

ポートフォリオ一覧 (第14期末時点)

■ オフィス ■ 商業施設 ■ ホテル ■ 居住施設 ■ その他

オフィス



居住施設



商業施設



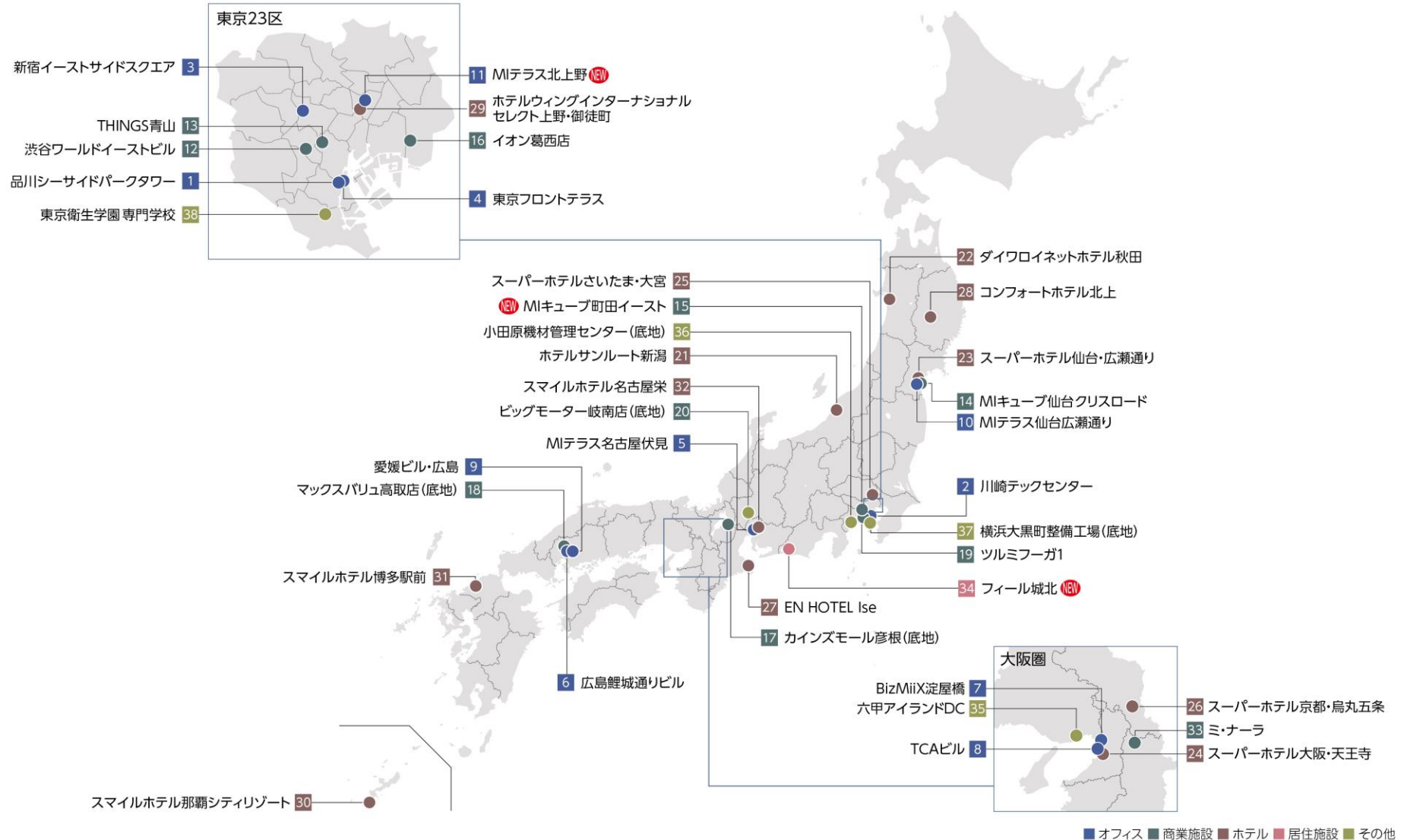
グロースアセット



ホテル



ポートフォリオマップ (第14期末時点)



主要データ (第14期末時点)

Asset

物件数	38物件		
資産規模 (取得価格ベース)	1,662億円		
鑑定評価額	1,818億円		
含み益 (含み益率)	140億円 (+8.4%)		
収益性 (帳簿価額ベース)	NOI利回り: 4.4% (注1) 償却後利回り: 3.6%		
平均築年数 (取得価格加重平均)	24.5年 (注2)		
総賃貸可能面積	37.7万㎡		
稼働率	98.2%		
アセットタイプ (取得価格ベース)	オフィス 52.8%	商業施設 20.9%	居住施設 1.3% その他 9.4%

注1: 第14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14期末日の投資口価格終値ベース。

Debt

有利子負債残高	855億円
総資産LTV	49.0%
鑑定LTV (注3)	45.4%
平均調達金利	0.59%
平均残存期間	3.3年
発行体格付	JCR: A+ (安定的) R&I: A (安定的)

Equity

時価総額 (注4)	804億円
投資口価格 (注4)	45,400円
1口当たりNAV	52,230円
1口当たり分配金	1,305円 (第14期実績)
分配金利回り	5.7%

物件別収支 (1/4)

第14期：2022年11月～2023年4月

物件名称	品川シーサイド パークタワー	川崎テック センター	新宿イースト サイドスクエア	東京フロント テラス	MIテラス 名古屋伏見	オリコ 博多駅南ビル (注3)	マイスクエアビル (注3)	広島鯉城通りビル	BizMiiX淀屋橋	TCAビル	愛媛ビル・広島	MIテラス 仙台広瀬通り	MIテラス北上野
営業日数	181	181	181	181	181	29	147	181	181	181	181	181	32
不動産賃貸事業収入	715	1,062	265	259	309	非開示 (注1)	66	89	55	69	102	81	16
賃貸事業収入	637	536	235	227	271		56	67	51	53	87	64	15
その他賃貸事業収入	78	525	30	31	38		9	21	4	16	15	17	1
賃貸事業費用	284	459	66	148	85		20	27	35	30	41	27	4
外注委託費	55	78	20	22	25		3	5	13	6	10	9	1
水道光熱費	116	267	25	33	31		5	11	2	9	10	9	0
公租公課	64	49	17	37	21		7	6	4	6	6	4	0
修繕費	11	44	0	25	2		4	2	1	4	11	3	1
その他賃貸事業費用	37	18	1	29	4		0	0	13	3	2	0	0
NOI	430	602	199	110	223		2	45	62	20	38	61	53
減価償却費	69	126	37	32	27	0	5	8	11	7	7	5	3
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業損益	360	476	161	78	195	2	40	53	8	31	53	47	9
資本的支出	71	162	1	157	6	-	0	11	-	30	37	1	-
NCF	359	440	198	-46	217	2	44	51	20	8	23	52	12
帳簿価額	20,006	23,761	9,704	10,995	8,899	-	-	2,347	1,998	2,264	2,869	2,043	3,605
NOI利回り (注2)	4.3%	5.1%	4.1%	2.0%	5.1%	-	-	5.4%	2.0%	3.5%	4.3%	5.3%	3.9%
償却後利回り (注2)	3.6%	4.0%	3.4%	1.4%	4.4%	-	-	4.6%	0.9%	2.8%	3.8%	4.7%	2.9%

注1：テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

注2：帳簿価額ベース

注3：「オリコ博多駅南ビル」は2022年11月30日、「マイスクエアビル」及び「MEGAドン・キホーテ和泉中央店」は2023年3月28日に譲渡しています。

物件別収支 (2/4)

第14期：2022年11月～2023年4月

物件名称	渋谷ワールド イーストビル	THINGS青山	MIキューブ仙台 クリスロード	MIキューブ 町田イースト	イオン葛西店	MEGA ドン・キホーテ 和泉中央店 (注3)	カインズモール 彦根 (底地)	マックスバリュ 高取店 (底地)	ツルミフーガ1	ビッグモーター 岐阜店 (底地)	ミ・ナーラ
営業日数	181	181	181	32	181	147	181	181	181	181	181
不動産賃貸事業収入	114		38	11							501
賃貸事業収入	87		34	10							357
その他賃貸事業収入	26		3	1							143
賃貸事業費用	20		10	3							427
外注委託費	4	非開示 (注1)	1	0	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	109
水道光熱費	6		3	1							136
公租公課	6		2	0							54
修繕費	0		2	0							2
その他賃貸事業費用	2		0	0							125
NOI	93	53	28	8	245	51	90	21	123	23	73
減価償却費	6	1	0	2	41	8	-	-	20	-	78
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業損益	87	52	27	5	204	42	90	21	102	23	-4
資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65
NCF	93	53	28	8	245	51	90	21	123	23	8
帳簿価額	3,361	2,943	1,376	2,005	9,543	-	3,675	987	5,488	1,101	5,077
NOI利回り (注2)	5.6%	3.7%	4.1%	4.6%	5.2%	-	5.0%	4.4%	4.5%	4.2%	2.9%
償却後利回り (注2)	5.2%	3.6%	4.0%	3.2%	4.3%	-	5.0%	4.4%	3.8%	4.2%	-0.2%

注1：テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

注2：帳簿価額ベース

注3：「オリコ博多駅南ビル」は2022年11月30日、「マイスクエアビル」及び「MEGAドン・キホーテ和泉中央店」は2023年3月28日に譲渡しています。

物件別収支 (3/4)

第14期：2022年11月～2023年4月

物件名称	ホテルサンルート 新潟	ダイワロイネット ホテル秋田	スーパーホテル 仙台・広瀬通り	スーパーホテル 大阪・天王寺	スーパーホテル さいたま・大宮	スーパーホテル 京都・烏丸五条	EN HOTEL Ise (注4)	コンフォート ホテル北上	ホテルウイング インターナショナル セレクト 上野・御徒町	スマイルホテル 那覇 シティリゾート	スマイルホテル 博多駅前	スマイルホテル 名古屋栄
営業日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
不動産賃貸事業収入	70	69	44	37	35	31				149	52	48
賃貸事業収入	70	69	44	37	35	31				149	52	48
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	0				-	-	-
賃貸事業費用	16	9	6	4	5	4				9	6	34
外注委託費	1	1	-	-	-	-	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	0	0	1
水道光熱費	0	-	-	-	-	-				-	-	-
公租公課	4	7	6	3	4	3				7	5	5
修繕費	8	0	-	-	0	-				1	0	28
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0	0				0	0	0
NOI	54	59	37	33	30	27	25	22	94	139	45	13
減価償却費	16	17	6	3	6	3	9	9	10	9	8	7
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業損益	37	41	31	30	24	24	16	13	84	129	37	6
資本的支出	10	-	-	-	-	-	93	0	-	4	-	-
NCF	43	59	37	33	30	27	-67	21	94	135	45	13
帳簿価額	2,126	1,860	1,220	1,236	1,052	1,004	1,982	776	3,780	4,016	3,773	2,954
NOI利回り (注2)	5.1%	6.4%	6.2%	5.4%	5.9%	5.4%	2.6%	5.9%	5.1%	7.0%	2.4%	0.9%
償却後利回り (注2)	3.5%	4.5%	5.2%	4.9%	4.6%	4.8%	1.6%	3.5%	4.5%	6.5%	2.0%	0.4%

注1：テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

注2：帳簿価額ベース

注3：「オリコ博多駅南ビル」は2022年11月30日、「マイスクエアビル」及び「MEGAドン・キホーテ和泉中央店」は2023年3月28日に譲渡しています。

注4：「伊勢シティホテルアネックス」から「EN HOTEL Ise」に名称変更しています。

物件別収支 (4/4)

第14期：2022年11月～2023年4月

物件名称	フィール城北	六甲アイランドDC	小田原機材管理センター (底地)	横浜大黒町整備工場 (底地)	東京衛生学園専門学校	ポートフォリオ合計	オフィス合計	商業施設合計	ホテル合計	居住施設合計	その他合計
営業日数	31	181	181	181	181	181	181	181	181	31	181
不動産賃貸事業収入	12					5,681	3,097	1,382	732	12	455
賃貸事業収入	11					4,652	2,307	1,150	728	11	454
その他賃貸事業収入	1					1,028	790	232	3	1	0
賃貸事業費用	2					2,005	1,233	569	148	2	51
外注委託費	0	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	389	252	123	9	0	3
水道光熱費	-					671	523	147	0	-	-
公租公課	0					440	227	124	58	0	29
修繕費	-					216	114	36	50	-	16
その他賃貸事業費用	2					287	115	137	30	2	2
NOI	9	219	56	29	98	3,675	1,864	813	584	9	404
減価償却費	2	52	-	-	14	681	343	160	108	2	66
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業損益	6	166	56	29	84	2,993	1,520	652	476	6	337
資本的支出	-	-	-	-	26	680	479	65	109	-	26
NCF	9	219	56	29	71	2,995	1,385	747	475	9	377
帳簿価額	2,308	7,622	2,423	1,514	4,118	167,832	88,497	35,562	25,783	2,308	15,679
NOI利回り (注2)	5.0%	5.8%	4.7%	4.0%	4.8%	4.4%	4.2%	4.6%	4.6%	5.0%	5.2%
償却後利回り (注2)	3.5%	4.4%	4.7%	4.0%	4.1%	3.6%	3.5%	3.7%	3.7%	3.5%	4.3%

注1：テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

注2：帳簿価額ベース

注3：「オリコ博多駅南ビル」は2022年11月30日、「マイスクエアビル」及び「MEGAドン・キホーテ和泉中央店」は2023年3月28日に譲渡しています。

期末算定価額の概要：2023年4月末時点（1/3）

アセット タイプ	物件名	帳簿価額	期末算定 価額	差異		積算価格	直接還元法 収益価格	還元利回り	DCF法 収益価格	割引率	最終還元 利回り
		(百万円)	(百万円)	(百万円)	(比率)	(百万円)	(百万円)		(百万円)		
オフィス	品川シーサイドパークタワー	20,006	22,570	2,563	12.8%	21,365	22,633	3.7%	22,443	3.4%	3.8%
	川崎テックセンター	23,761	24,600	838	3.5%	18,400	25,200	4.2%	24,400	4.0%	4.4%
	新宿イーストサイドスクエア	9,704	10,900	1,195	12.3%	9,900	11,100	3.5%	10,700	3.3%	3.7%
	東京フロントテラス	10,995	10,793	-202	-1.8%	10,793	10,843	3.6%	10,742	3.3%	3.6%
	MIテラス名古屋伏見	8,899	10,700	1,800	20.2%	11,100	10,700	3.6%	10,600	3.4%	3.7%
	広島鯉城通りビル	2,347	2,490	142	6.1%	2,200	2,560	4.6%	2,460	4.4%	4.8%
	BizMiiX淀屋橋	1,998	2,250	251	12.6%	1,080	2,360	4.6%	2,200	4.4%	4.8%
	TCAビル	2,264	2,270	5	0.2%	2,150	2,350	4.1%	2,240	3.9%	4.3%
	愛媛ビル・広島	2,869	2,990	120	4.2%	3,260	3,070	4.4%	2,950	4.2%	4.6%
	MIテラス仙台広瀬通り	2,043	2,320	276	13.5%	2,380	2,390	4.3%	2,290	4.1%	4.5%
	MIテラス北上野	3,605	4,070	464	12.9%	3,900	4,200	3.7%	4,020	3.8%	3.9%
小計		88,497	95,953	7,455	8.4%	86,528	97,407	-	95,046	-	-

注： 準共有持分を保有する物件は、不動産鑑定評価書に記載されている物件全体の数値に保有する準共有持分割合を乗じて算出した数値を記載しています。

期末算定価額の概要：2023年4月末時点（2/3）

アセット タイプ	物件名	帳簿価額	期末算定 価額	差異		積算価格	直接還元法 収益価格	還元利回り	DCF法 収益価格	割引率	最終還元 利回り
		(百万円)	(百万円)	(百万円)	(比率)	(百万円)	(百万円)		(百万円)		
商業施設	渋谷ワールドイーストビル	3,361	5,420	2,058	61.2%	4,450	5,550	3.2%	5,290	3.0%	3.4%
	THINGS青山	2,943	3,240	296	10.1%	3,420	3,330	3.2%	3,200	3.0%	3.4%
	MIキューブ仙台クリスロード	1,376	1,450	73	5.3%	1,070	1,480	4.3%	1,440	4.1%	4.5%
	MIキューブ町田イースト	2,005	2,250	244	12.2%	1,900	2,350	4.2%	2,200	4.3%	4.4%
	イオン葛西店	9,543	9,540	-3	-0.0%	10,000	9,640	4.9%	9,440	4.5%	5.1%
	カインズモール彦根（底地）	3,675	4,280	604	16.4%	4,530	4,290	4.5%	4,280	4.5%	-
	マックスバリュ高取店（底地）	987	1,050	62	6.3%	950	1,070	4.3%	1,050	4.2%	-
	ツルミフーガ1	5,488	5,810	321	5.9%	5,500	5,870	4.2%	5,780	4.3%	4.4%
	ビッグモーター岐南店（底地）	1,101	1,200	98	8.9%	1,190	1,230	4.2%	1,200	4.1%	-
	ミ・ナアラ	5,077	3,780	-1,297	-25.6%	6,120	3,820	5.6%	3,760	5.1%	5.6%
小計		35,562	38,020	2,457	6.9%	39,130	38,630	-	37,640	-	-

注： 準共有持分を保有する物件は、不動産鑑定評価書に記載されている物件全体の数値に保有する準共有持分割合を乗じて算出した数値を記載しています。

期末算定価額の概要：2023年4月末時点（3/3）

アセット タイプ	物件名	帳簿価額	期末算定 価額	差異		積算価格	直接還元法 収益価格	還元利回り	DCF法 収益価格	割引率	最終還元 利回り
		(百万円)	(百万円)	(百万円)	(比率)	(百万円)	(百万円)		(百万円)		
ホテル	ホテルサンルート新潟	2,126	2,300	173	8.2%	1,200	2,310	5.2%	2,300	5.0%	5.4%
	ダイワロイネットホテル秋田	1,860	2,210	349	18.8%	1,020	2,170	5.3%	2,230	5.1%	5.5%
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,220	1,670	449	36.9%	1,760	1,690	4.4%	1,650	4.2%	4.6%
	スーパーホテル大阪・天王寺	1,236	1,590	353	28.6%	1,100	1,610	4.1%	1,560	3.9%	4.3%
	スーパーホテルさいたま・大宮	1,052	1,330	277	26.4%	1,240	1,340	4.5%	1,310	4.3%	4.7%
	スーパーホテル京都・烏丸五条	1,004	1,290	285	28.5%	1,280	1,310	4.1%	1,260	3.8%	4.4%
	伊勢シティホテルアネックス	1,982	1,890	-92	-4.7%	427	1,900	5.4%	1,890	5.2%	5.6%
	コンフォートホテル北上	776	808	31	4.1%	626	804	5.0%	810	4.8%	5.2%
	ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	3,780	4,150	369	9.8%	2,880	4,210	3.7%	4,120	3.5%	3.9%
	スマイルホテル那覇シティリゾート	4,016	4,000	-16	-0.4%	1,900	4,120	5.0%	3,950	4.8%	5.2%
	スマイルホテル博多駅前	3,773	3,670	-103	-2.7%	2,020	3,820	4.2%	3,610	4.0%	4.4%
	スマイルホテル名古屋栄	2,954	2,960	5	0.2%	1,860	3,080	4.4%	2,910	4.2%	4.6%
小計		25,783	27,868	2,084	8.1%	17,313	28,364	-	27,600	-	-
居住施設	フィール城北	2,308	2,500	191	8.3%	1,320	2,630	4.5%	2,460	4.2%	4.6%
	小計	2,308	2,500	191	8.3%	1,320	2,630	-	2,460	-	-
その他	六甲アイランドDC	7,622	9,070	1,447	19.0%	8,459	9,106	4.8%	9,023	4.6%	5.0%
	小田原機材管理センター（底地）	2,423	2,560	136	5.6%	2,420	2,560	4.2%	2,560	4.1%	-
	横浜大黒町整備工場（底地）	1,514	1,600	85	5.7%	1,500	1,600	3.5%	1,600	3.5%	-
	東京衛生学園専門学校	4,118	4,290	171	4.2%	2,480	4,330	5.0%	4,270	4.8%	5.2%
	小計	15,679	17,520	1,840	11.7%	14,859	17,596	-	17,453	-	-
ポートフォリオ合計		167,832	181,861	14,028	8.4%	159,150	184,627	-	180,199	-	-

注： 準共有持分を保有する物件は、不動産鑑定評価書に記載されている物件全体の数値に保有する準共有持分割合を乗じて算出した数値を記載しています。

期末算定価額の概要（前期比）：2023年4月末時点（1/3）

アセット タイプ	物件名	期末算定価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り	
		(百万円)	増減	比率		増減		増減		増減
オフィス	品川シーサイドパークタワー	22,570	-	-	3.7%	-	3.4%	-	3.8%	-
	川崎テックセンター	24,600	-	-	4.2%	-	4.0%	-	4.4%	-
	新宿イーストサイドスクエア	10,900	200	1.9%	3.5%	-0.1%	3.3%	-0.1%	3.7%	-0.1%
	東京フロントテラス	10,793	-301	-2.7%	3.6%	-0.2%	3.3%	-0.2%	3.6%	-0.2%
	MIテラス名古屋伏見	10,700	-100	-0.9%	3.6%	-0.1%	3.4%	-0.1%	3.7%	-0.1%
	広島鯉城通りビル	2,490	-50	-2.0%	4.6%	0.1%	4.4%	0.1%	4.8%	0.1%
	BizMiiX淀屋橋	2,250	10	0.4%	4.6%	-	4.4%	-	4.8%	-
	TCAビル	2,270	-	-	4.1%	-	3.9%	-	4.3%	-
	愛媛ビル・広島	2,990	-	-	4.4%	-	4.2%	-	4.6%	-
	MIテラス仙台広瀬通り ^(注)	2,320	-	-	4.3%	-	4.1%	-	4.5%	-
	MIテラス北上野 ^(注)	4,070	-	-	3.7%	-	3.8%	-	3.9%	-
小計	95,953	6,148	6.8%	-	-	-	-	-	-	

注： 第14期に取得した物件の「増減」及び「比率」は“-”としていますが、アセットタイプ毎の小計及びポートフォリオ合計は第14期に取得した物件の増加額が反映されています。

期末算定価額の概要（前期比）：2023年4月末時点（2/3）

アセット タイプ	物件名	期末算定価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り	
		(百万円)	増減	比率		増減		増減		増減
商業施設	渋谷ワールドイーストビル	5,420	170	3.2%	3.2%	-0.1%	3.0%	-0.1%	3.4%	-0.1%
	THINGS青山	3,240	-	-	3.2%	-	3.0%	-	3.4%	-
	MIキューブ仙台クリスロード	1,450	-	-	4.3%	-	4.1%	-	4.5%	-
	MIキューブ町田イースト ^(注)	2,250	-	-	4.2%	-	4.3%	-	4.4%	-
	イオン葛西店	9,540	-10	-0.1%	4.9%	-	4.5%	-	5.1%	-
	カインズモール彦根（底地）	4,280	10	0.2%	4.5%	-	4.5%	-	-	-
	マックスバリュ高取店（底地）	1,050	-	-	4.3%	-	4.2%	-	-	-
	ツルミフーガ1	5,810	10	0.2%	4.2%	-	4.3%	-	4.4%	-
	ビッグモーター岐南店（底地）	1,200	-	-	4.2%	-	4.1%	-	-	-
	ミ・ナーラ	3,780	20	0.5%	5.6%	-	5.1%	-	5.6%	-
	小計		38,020	2,450	6.9%	-	-	-	-	-

注： 第14期に取得した物件の「増減」及び「比率」は“-”としていますが、アセットタイプ毎の小計及びポートフォリオ合計は第14期に取得した物件の増加額が反映されています。

期末算定価額の概要（前期比）：2023年4月末時点（3/3）

アセット タイプ	物件名	期末算定価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り	
		(百万円)	増減	比率		増減		増減		増減
ホテル	ホテルサンルート新潟	2,300	40	1.8%	5.2%	-0.1%	5.0%	-0.1%	5.4%	-0.1%
	ダイワロイネットホテル秋田	2,210	40	1.8%	5.3%	-0.1%	5.1%	-0.1%	5.5%	-0.1%
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,670	-	-	4.4%	-	4.2%	-	4.6%	-
	スーパーホテル大阪・天王寺	1,590	-	-	4.1%	-	3.9%	-	4.3%	-
	スーパーホテルさいたま・大宮	1,330	-	-	4.5%	-	4.3%	-	4.7%	-
	スーパーホテル京都・烏丸五条	1,290	-	-	4.1%	-	3.8%	-	4.4%	-
	伊勢シティホテルアネックス	1,890	10	0.5%	5.4%	-0.1%	5.2%	-0.1%	5.6%	-0.1%
	コンフォートホテル北上	808	-25	-3.0%	5.0%	-0.2%	4.8%	-0.2%	5.2%	-0.2%
	ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	4,150	100	2.5%	3.7%	-0.1%	3.5%	-0.1%	3.9%	-0.1%
	スマイルホテル那覇シティリゾート	4,000	-	-	5.0%	-	4.8%	-	5.2%	-
	スマイルホテル博多駅前	3,670	80	2.2%	4.2%	-0.1%	4.0%	-0.1%	4.4%	-0.1%
	スマイルホテル名古屋栄	2,960	40	1.4%	4.4%	-0.1%	4.2%	-0.1%	4.6%	-0.1%
	小計		27,868	285	1.0%	-	-	-	-	-
居住施設	フィール城北 ^(注)	2,500	-	-	4.5%	-	4.2%	-	4.6%	-
	小計	2,500	2,500	100.0%	-	-	-	-	-	-
その他	六甲アイランドDC	9,070	190	2.1%	4.8%	-0.1%	4.6%	-0.1%	5.0%	-0.1%
	小田原機材管理センター（底地）	2,560	-10	-0.4%	4.2%	-	4.1%	-	-	-
	横浜大黒町整備工場（底地）	1,600	-	-	3.5%	-	3.5%	-	-	-
	東京衛生学園専門学校	4,290	-	-	5.0%	-	4.8%	-	5.2%	-
	小計	17,520	180	1.0%	-	-	-	-	-	-
ポートフォリオ合計		181,861	11,563	6.8%	-	-	-	-	-	-

注： 第14期に取得した物件の「増減」及び「比率」は“-”としています。アセットタイプ毎の小計及びポートフォリオ合計は第14期に取得した物件の増加額が反映されています。

有利子負債一覧：2023年4月末時点

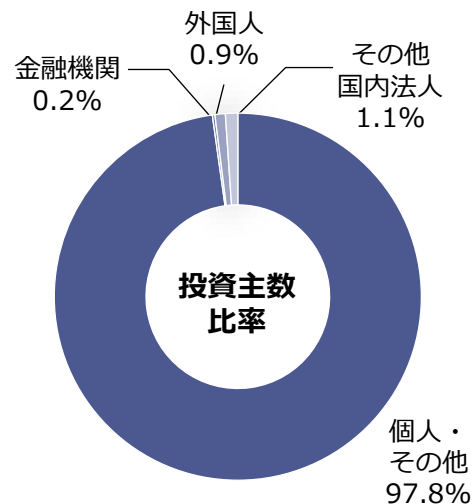
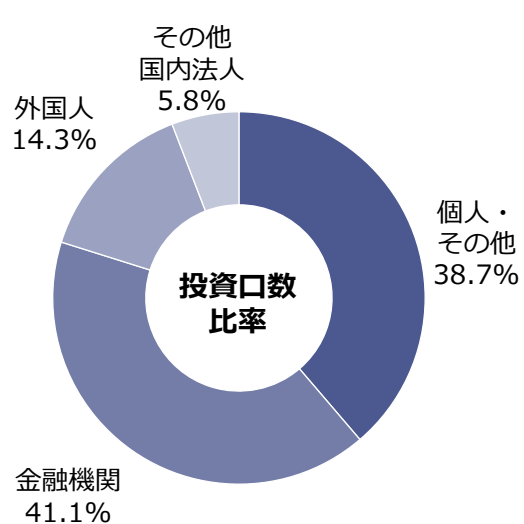
区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	期間	返済期限	返済方法	摘要
長期	三井住友銀行/りそな銀行	8,000	0.75% (注)	2016年12月16日	10.0年	2026年11月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	三井住友信託銀行	5,000	0.59% (注)	2016年12月16日	8.0年	2024年11月29日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	三井住友銀行/福岡銀行/りそな銀行	10,000	0.50% (注)	2016年12月16日	7.0年	2023年11月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	日本政策投資銀行	2,000	0.62%	2016年12月16日	7.0年	2023年11月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	みずほ信託銀行	2,000	0.45%	2017年4月28日	7.0年	2024年4月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	三井住友信託銀行/SBI新生銀行	3,000	0.54% (注)	2017年10月26日	7.8年	2025年7月31日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	南都銀行	1,000	0.54% (注)	2017年10月26日	7.8年	2025年7月31日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	りそな銀行	1,000	0.71% (注)	2017年10月26日	9.8年	2027年7月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	三井住友銀行/福岡銀行	5,000	0.73% (注)	2017年10月31日	10.0年	2027年10月29日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	SBI新生銀行	1,000	0.57% (注)	2018年3月1日	7.9年	2026年1月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	りそな銀行	500	0.57% (注)	2018年3月1日	7.9年	2026年1月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	みずほ銀行	1,000	0.48%	2018年3月1日	5.9年	2024年1月31日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	三井住友銀行	2,000	0.53% (注)	2018年5月15日	7.0年	2025年4月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	みずほ銀行	1,500	0.56%	2018年5月15日	7.0年	2025年4月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	みずほ信託銀行	1,700	0.62%	2018年8月1日	10.0年	2028年7月31日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	みずほ銀行	2,500	0.68%	2018年11月1日	8.0年	2026年10月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	三井住友銀行	3,000	0.57% (注)	2018年11月1日	7.0年	2025年10月31日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	三井住友信託銀行/SBI新生銀行	3,500	0.42% (注)	2018年11月1日	5.0年	2023年10月31日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	三菱UFJ銀行	1,500	0.45%	2021年4月30日	3.0年	2024年4月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	三菱UFJ銀行	1,500	0.38%	2021年10月29日	3.0年	2024年10月31日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	みずほ銀行	1,500	0.40% (注)	2021年11月30日	4.9年	2026年10月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	みずほ銀行	3,300	0.46% (注)	2021年11月30日	7.0年	2028年11月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	みずほ銀行	4,000	0.51% (注)	2021年11月30日	8.0年	2029年11月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	三菱UFJ銀行	1,000	0.38%	2022年1月12日	3.0年	2024年12月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	三井住友信託銀行	1,000	0.38% (注)	2022年1月12日	5.0年	2026年12月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	SBI新生銀行	1,000	0.43% (注)	2022年1月12日	5.0年	2026年12月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	三井住友銀行	1,000	0.48% (注)	2022年1月12日	7.0年	2028年12月29日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	みずほ銀行	1,000	0.62% (注)	2022年3月25日	6.9年	2029年2月28日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	りそな銀行	300	0.60% (注)	2022年3月25日	6.9年	2029年2月28日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	三井住友信託銀行/SBI新生銀行/十八親和銀行	7,000	0.72% (注)	2022年11月30日	5.0年	2027年11月30日	期限一括返済	無担保 無保証
長期	第1回無担保投資法人債	1,000	0.64%	2018年7月26日	10.0年	2028年7月26日	-	無担保 無保証
長期	第2回無担保投資法人債	1,000	0.80%	2020年7月13日	10.0年	2030年7月12日	-	無担保 無保証
長期	第3回無担保投資法人債	2,000	0.70%	2021年9月28日	10.0年	2031年9月26日	-	無担保 無保証
長期	第4回無担保投資法人債	1,000	0.98%	2021年9月28日	15.0年	2036年9月26日	-	無担保 無保証
長期	第5回無担保投資法人債	1,200	0.70%	2021年11月30日	10.0年	2031年11月28日	-	無担保 無保証
短期	みずほ銀行	1,500	0.55%	2023年3月31日	1.0年	2024年3月31日	期限一括返済	無担保 無保証
合計/平均		85,500	0.59%		7.4年			

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

投資主構成（第14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	686,339	38.7%	1.1%	37,254	97.8%	0.0%
金融機関	728,138	41.1%	1.0%	85	0.2%	△0.0%
外国人	253,440	14.3%	△2.5%	347	0.9%	△0.0%
その他国内法人	103,523	5.8%	0.3%	413	1.1%	0.0%
合計	1,771,440	100.0%	-	38,099	100.0%	-



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）	234,422	13.2%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	210,049	11.9%
野村信託銀行株式会社（投信口）	81,971	4.6%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	28,076	1.6%
JP MORGAN CHASE BANK 385770	27,621	1.6%
SMBC日興証券株式会社	22,603	1.3%
株式会社八十二銀行	22,469	1.3%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	22,464	1.3%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	20,796	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/ 株式会社イデラキャピタルマネジメント	20,000	1.1%
合計	710,471	40.1%

投資主優待制度の概要（ホテル割引）

投資主利益の向上及びホテル業界を支援する制度として投資主優待を実施

優待の概要

<p>対象投資主</p>	<p>2023年4月30日の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された1口以上を保有する全ての投資主 (保有口数の条件はありません)</p>
<p>優待内容</p>	<p>下記対象ホテルの宿泊時に優待料金を適用</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
<p>有効期間</p>	<p>2023年7月7日～ 2024年6月30日</p>

優待対象ホテルの紹介 (注)

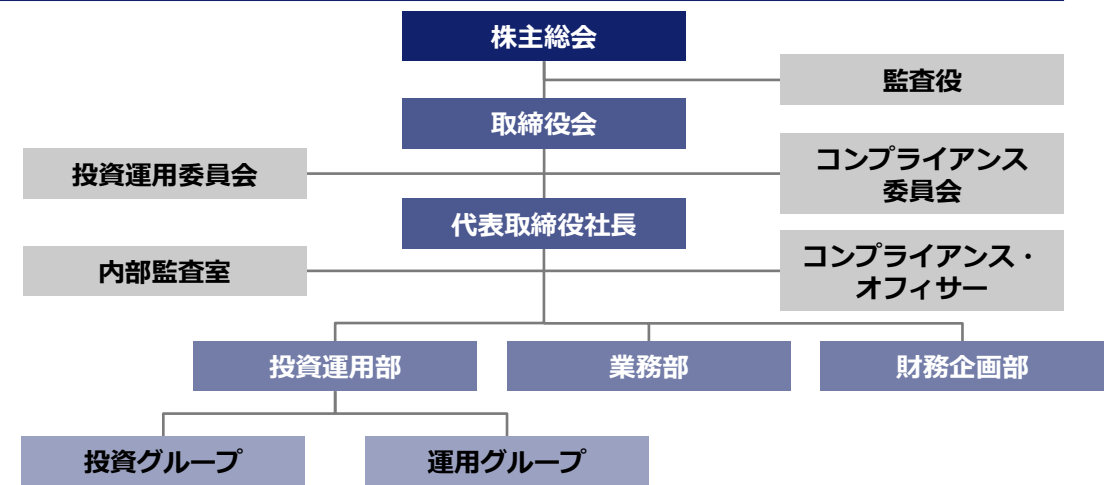
<p>EN HOTEL・コートホテル等 (全17店舗)</p> 	 <p>EN Hotel Ise</p>	 <p>久米島 イーフビーチホテル</p>
<p>ホテルウィング インターナショナル (全37店舗)</p> 	 <p>ホテルウィング インターナショナルセレクト 上野・御徒町</p>	 <p>ホテルウィング インターナショナル 苫小牧</p>

注：店舗数は2023年4月時点の国内店舗の情報に基づき記載しています。

投資法人・資産運用会社の概要（2023年6月22日時点）

本資産運用会社の概要

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



本投資法人の仕組み



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

ディスクレーム

金額は億円、百万円又は千円未満を切り捨てて表示しています。

パーセントは、小数第2位を四捨五入して表示しています。

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが含まれていますが、これらの将来の予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関する現時点での仮定・前提によるものであり、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。本資料作成日における本投資法人の投資方針、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係及び適用法令を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知又は未知のリスク及び不確実性その他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料は、情報提供を目的としたものであり、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本投資法人の投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資口の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資口を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

本資料に提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。

本資料のご利用及び閲覧は、ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わった本投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害（直接損害、間接損害の別を問いません。また、その原因を問いません。）に関して、一切責任を負いません。

本資料上で提供されている情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性について本投資法人は一切責任を負いません。本資料は、予告なしに内容が変更又は廃止される場合があります。また、本資料の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負担するものでもありません。

本資料に掲載される情報は、本投資法人が著作権を有します。本投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されている本投資法人に関連する商標類（商標、ロゴ及びサービスマーク）は、本投資法人に属するものであり、これを本投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

本資料には本投資法人の保有物件及び取得予定物件以外の物件写真も一部含まれていますが、現時点で本投資法人が取得を予定している資産ではなく、また、今後取得できるとの保証はありません。

なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

資産運用会社：三井物産・イデラパートナーズ株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2876号/一般社団法人投資信託協会会員）