



第17期 決算説明会 資料

2024年5月1日～2024年10月31日

(2024年12月19日訂正版)

投資法人みらい

資産運用会社：三井物産・イデラパートナーズ株式会社
銘柄コード：3476 <https://3476.jp>



エグゼクティブ・サマリー

第17期 (2024年10月期) 実績	1口当たり分配金 1,257円 (予想比+72円)	1口当たりNAV (注) 52,410円 (前期比+180円)	資産規模 1,782億円
外部成長	含み益額 159億円 (含み益率 8.8%)	パイプライン 約220億円 (6物件)	<ul style="list-style-type: none">■ 資本市場の回復までの間、資産入替による含み益実現と分配金向上に注力 売却対象：低利回り物件、内部成長期待の低い物件 取得対象：配当成長に資する物件、内部成長が期待できる物件
ポートフォリオ マネジメント	稼働率 98.3% (2024年10月末時点)	ホテル変動賃料 +61百万円 (前期比+54.8%)	<ul style="list-style-type: none">■ PF戦略：アセットタイプ毎のCF特性を意識したポートフォリオの構築によりアップサイド余地の引上げを目指す■ オフィス：期末稼働率は97.3%。大規模オフィスはNOI底打ち、中規模オフィスの賃料は着実に上昇■ ホテル：需要拡大により一部の物件で取得来の最高賃料を更新
財務/ESG	平均調達金利 0.70% (2024年10月末時点)	GRESB評価 4スター (2024年)	<ul style="list-style-type: none">■ 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 (2024年10月末時点固定化比率：85.9%)■ ESG：2024年のGRESB評価にて昨年度同様4スター及びグリーンスターを獲得

注： 1口当たりNAV = {出資総額 + (鑑定評価額 - 帳簿価額)} ÷ 発行済投資口数。前期比 = 当期末NAV (切り捨て前) - 前期末NAV (切り捨て前)。10円未満切り捨てで記載しています。以下同じです。

目次

Section 1. 運用ハイライト	.....	P3
Section 2. 決算概要及び業績予想	.....	P20
Section 3. ポートフォリオマネジメント	.....	P25
Section 4. ESGの取組み	.....	P30
Appendix.	.....	P34

Section 1.
運用ハイライト

中期経営計画の進捗

みらい中期経営計画2025

賢守

Smart Defense

不透明な市場環境の中
次の成長に備えて
「賢く」守る

共攻

Offense with
Aligned Interest

規律ある成長に向けて
投資家と想いを
「共有し」攻めに転じる

1口当たり分配金 (DPU)

目標
1,300円

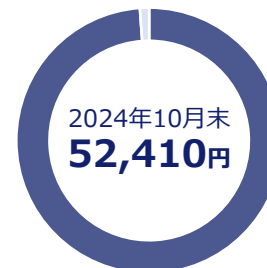


予想DPU
1,210円
(2025年4月期)
1,210円
(2025年10月期)

資産入替による
ポートフォリオ
利回りの改善と
含み益の顕在化

1口当たりNAV

目標
53,000円



中計開始後
+1,740円
(+3.4%)

割安な価格での
物件取得と
内部成長を
通じた
含み益の拡大

資産規模

目標
2,000億円



中計開始後
+136億円
(+8.3%)

資本市場の
回復までは
資産入替に注力

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。

中期経営計画：1口当たり分配金目標（注1）

内部成長と資産入替を軸とした巡航DPUの成長余地

成長戦略

- 金利上昇による負債コスト増加を、フリーレント終了とホテル変動賃料増加の内部成長でカバー
- 巡航DPUの底上げを図るべく積極的な資産入替への取り組み

+α：投資主価値向上に資する外部成長

資産入替
+35円

総額440億円の資産入替（注2）

金利の上昇
▲36円

今後3年間の金利上昇を見込む

フリーレント解消
+53円

オフィスと商業施設の
フリーレント付与期間終了

ホテル変動賃料増加
+38円

コロナ禍前の賃料水準回復

1,210円

内部留保
1口当たり99円

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

1,300円
水準

第19期予想
(2025年10月期)

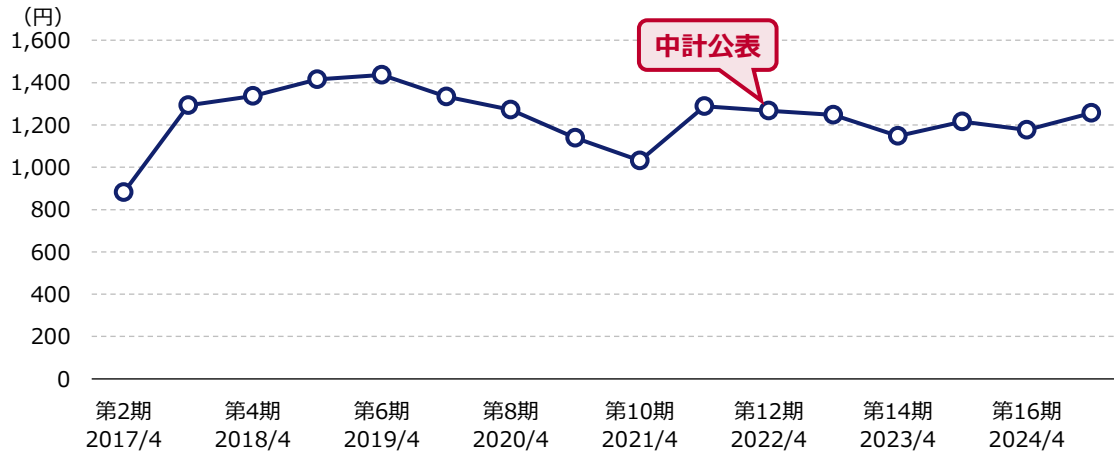
賢守 共攻

注1： 2024年12月16日時点において本投資法人の資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます）が試算した数値を発行済投資口数1,907,440口で除して算出しています。投資口の追加発行等により変動する可能性があり、分配金の額を保証するものではありません。以下同じです。

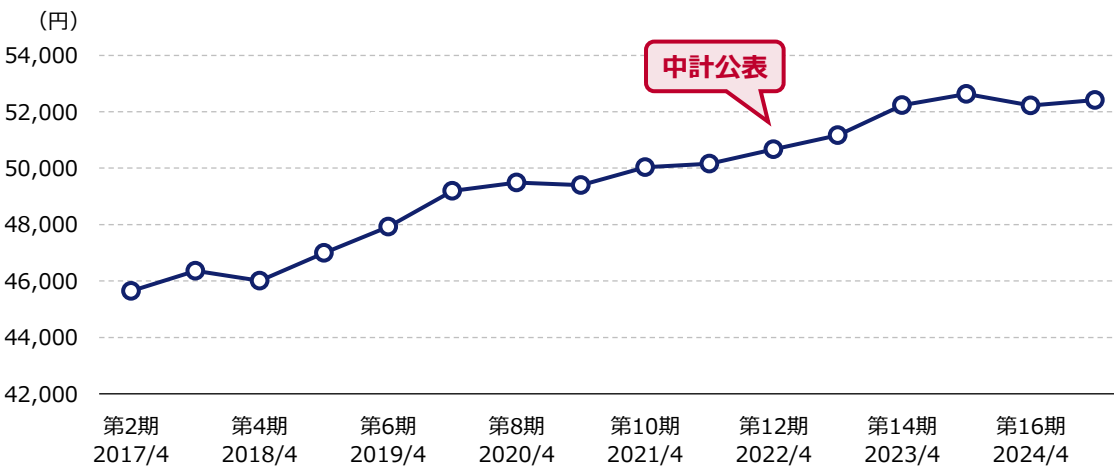
注2： 資産の取得220億円、資産の譲渡220億円の合計値を記載しています。

中期経営計画：成長の軌跡

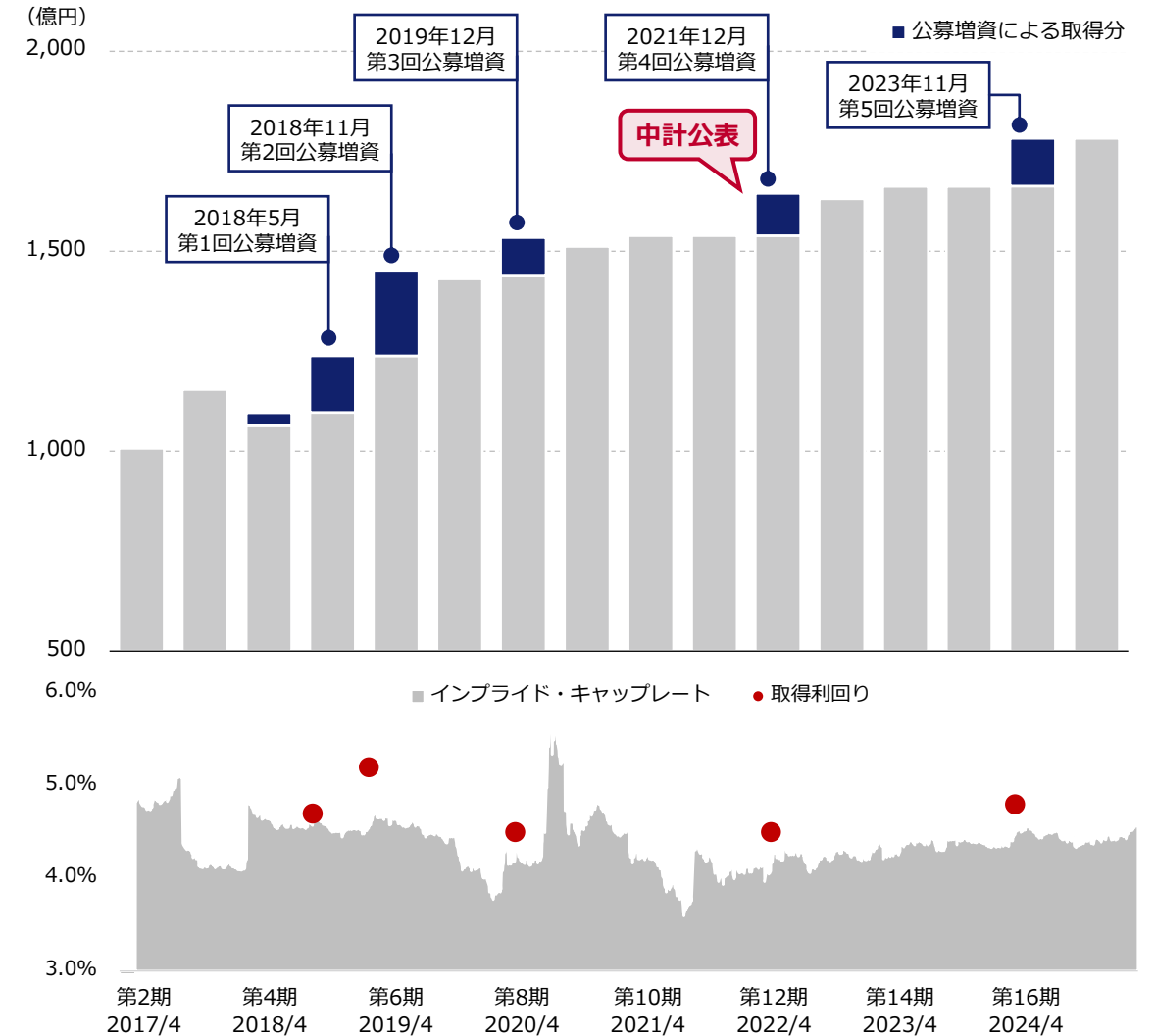
1口当たり分配金（譲渡益等調整後）の推移（注1）



1口当たりNAVの推移（注2）



資産規模（AUM）の推移

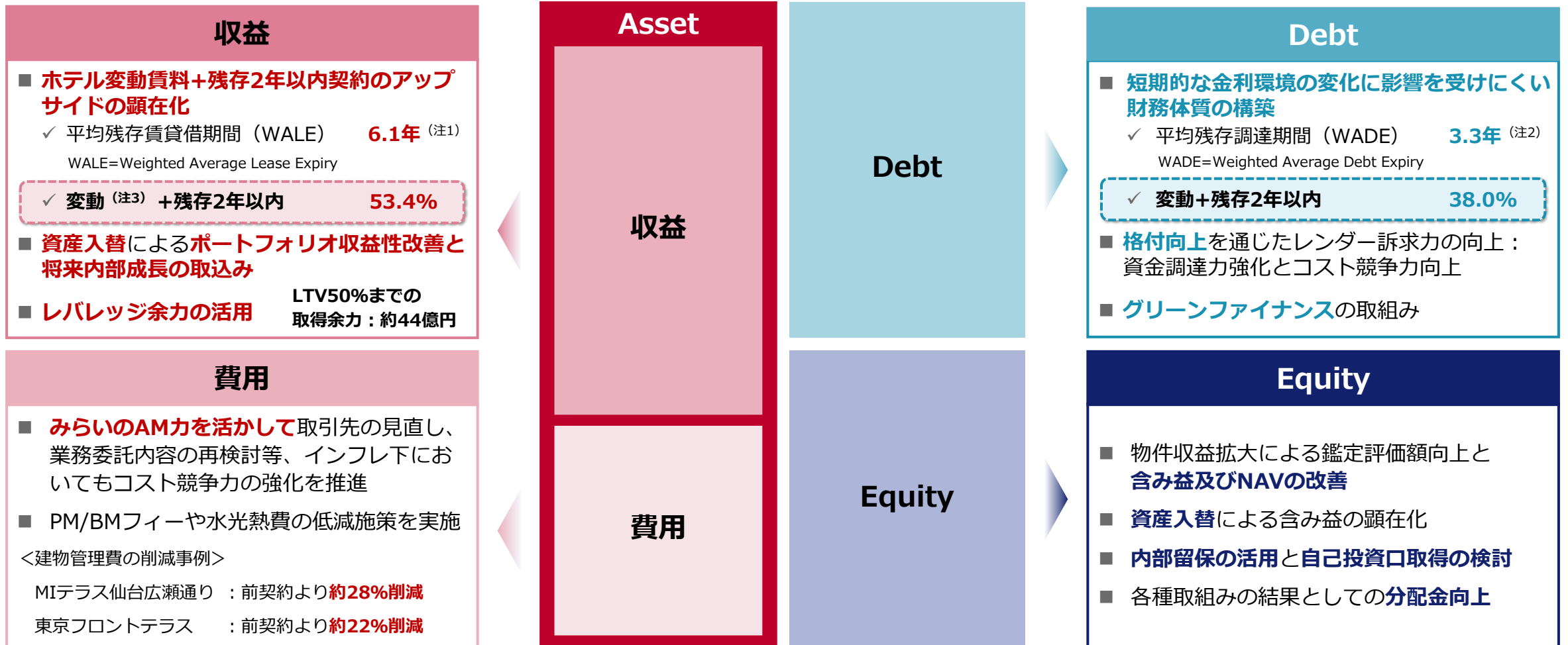


注1： 各期の税引後当期純利益から譲渡益を控除し、発行済投資口数で除して算出しています。本投資法人は2019年4月30日を基準日として投資口を4分割していますが、比較の観点から分割前の決算期については発行済投資口数を4倍して計算しています。

注2： 第3期末時点の含み益は、期末帳簿価額にミ・ナーラ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。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



注1：「平均残存賃貸借期間」は、本投資法人の保有資産について、2024年10月末時点における賃貸借契約の満期日までの残存日数を365で除して、年間賃料との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。

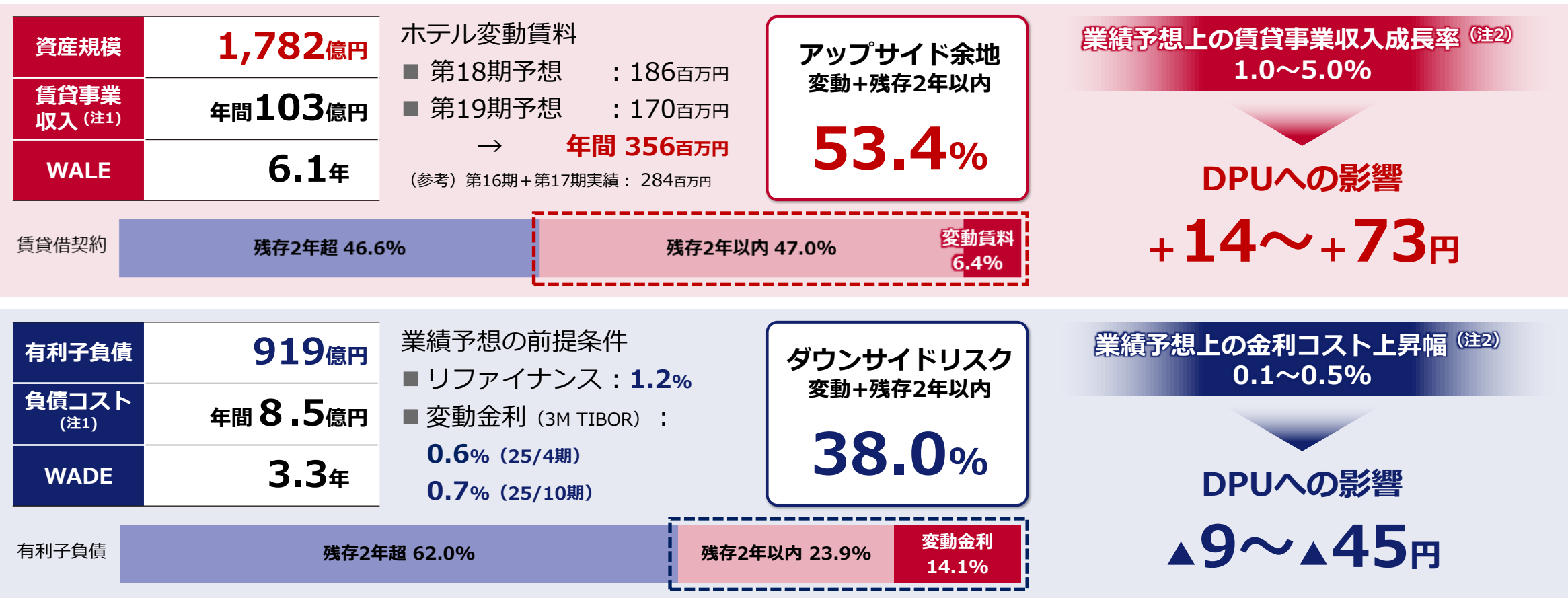
注2：「平均残存調達期間」は、本投資法人の有利子負債について、2024年10月末時点における借入金の返済期限又は投資法人債の償還期限までの残存日数を365で除して、有利子負債残高との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。

注3：「変動」に含まれる変動賃料のうち、ホテルの変動賃料は第18期及び第19期の予想値の合計額に基づき算出しています。以下同じです。

金利上昇リスクへの対応 (ALM)

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

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

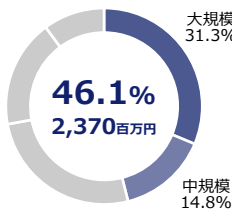
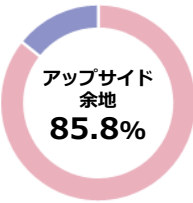
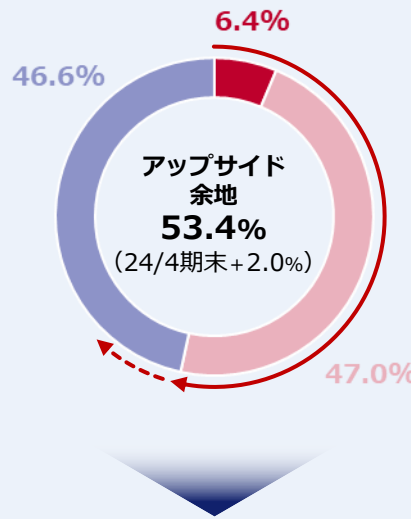

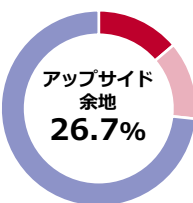
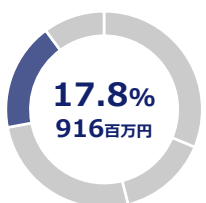
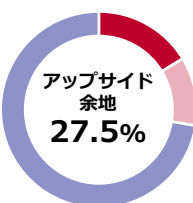

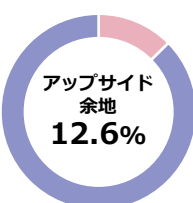


注1: 「貸借事業収入」及び「負債コスト」は第18期及び第19期の予想値の合計額を記載しています。「負債コスト」は、支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却及び融資関連費用の合計です。

注2: 「業績予想上の貸借事業収入成長率」は、貸借事業収入におけるアップサイド余地 (変動+残存2年以内) 又は変動賃料の合計額に上昇率を掛けた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。「業績予想上の金利コスト上昇幅」は、有利子負債のダウンサイドリスク (変動+残存2年以内) の合計額に業績予想に対する金利上昇を掛けた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。

外部成長戦略：当面のポートフォリオ構築戦略

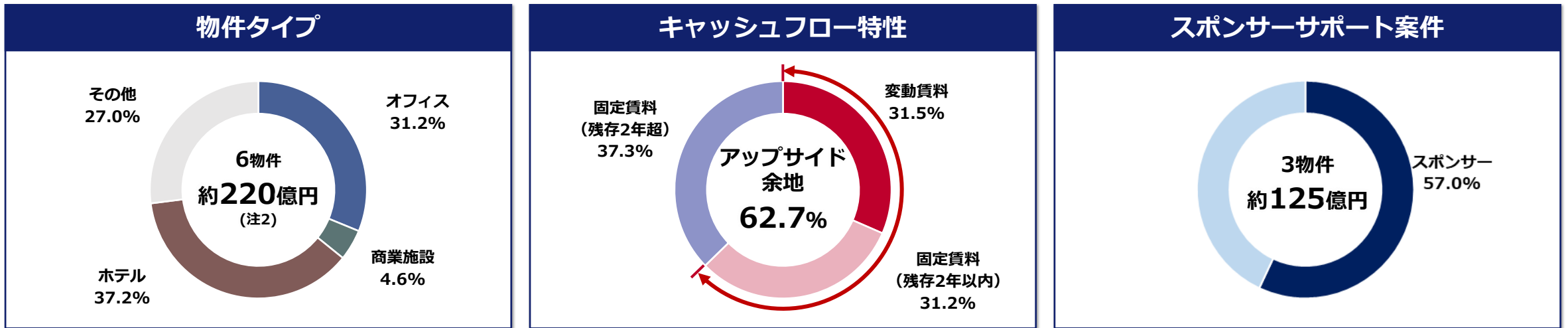
金利コストの上昇、インフレ圧力を凌駕するアセットリターンの向上を目指す

アセットタイプ	構成比率 (第17期) (賃料収入)	賃貸借契約の内訳	投資戦略・マーケット環境	ポートフォリオ全体
オフィス	 <p>46.1% 2,370百万円</p> <p>大規模 31.3% 中規模 14.8%</p>	 <p>アップサイド 余地 85.8%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃貸借契約期間が短期であり、供給が限定的なエリアの物件を取得することで賃料の引上げを狙う ■ 幅広いテナント需要に対応可能な中規模オフィス、新規供給がより限定的な地方中核都市に着目 	<p>ポートフォリオ全体</p> <p>■ 変動 ■ 残存2年以内 ■ 残存2年超</p>  <p>アップサイド 余地 53.4% (24/4期末+2.0%)</p> <p>46.6% 6.4% 47.0%</p> <p>アップサイド余地 50%中盤を目指す</p>
商業施設	 <p>26.0% 1,338百万円</p>	 <p>アップサイド 余地 26.7%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 人流回復による需要増が期待される都市型商業施設を積極検討、固定賃料物件はインフレ対応を見据えて割安な価格での取得を意識 ■ 固定賃料物件では周辺エリアの将来的なアップサイドポテンシャルも視野に 	
ホテル	 <p>17.8% 916百万円</p>	 <p>アップサイド 余地 27.5%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ アップサイドが期待される変動賃料ホテルに引き続き注目、取得環境が苛烈な中で他のアセットクラスからホテルへのコンバージョンも視野に入れて検討 ■ 固定賃料ホテルは割安な価格、契約の残存期間及び契約見直し条項の有無を考慮、賃料見直し・変動賃料への切替等によるアップサイドが狙える物件を検討 	
ニュータイプ / その他	 <p>10.1% 521百万円</p>	 <p>アップサイド 余地 12.6%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 今後、製造業の国内回帰により需要の増加が期待される新たな投資対象セクターへの投資 ■ 将来的にアセットクラスを跨いだ用途転換等によりアセットリターンが向上するポテンシャルを有する物件についても取得を検討 	

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)



スポンサーサポート事例

商業施設 (底地)	中規模オフィス
<ul style="list-style-type: none"> ■ 三井物産グループからの情報提供によって取得機会を獲得 ■ ブリッジ期間におけるサポートは三井物産グループから受けており、一貫したサポートを活用 	<ul style="list-style-type: none"> ■ イデラ キャピタルによる物件情報の提供を受け取得機会を獲得 ■ ブリッジ取得時には三井物産グループがブリッジファンドへ出資 ■ ブリッジ期間中にイデラ キャピタルによるテナントリーシングサポートのもと賃料単価・稼働率が向上

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

注2: 2024年12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：市場見通し及び投資戦略

オフィス

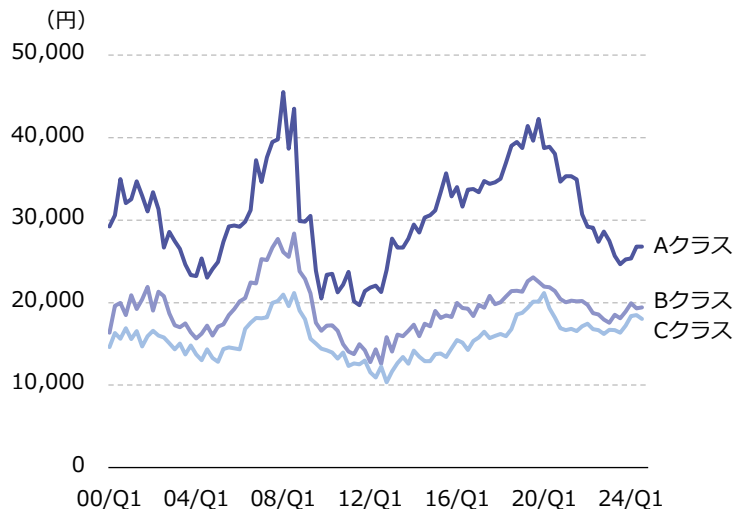
市場見通し

- 首都圏において、空室率は継続して低下に転じ賃料は底打ちから増加トレンドに入った可能性が高い。首都圏以外のマーケットでは稼働・賃料ともに安定、底堅い需要が継続している
- 大企業中心に拡張移転等の需要は底堅く推移する一方インフレによる移転費用増加のため移転断念する先もみられる

投資戦略

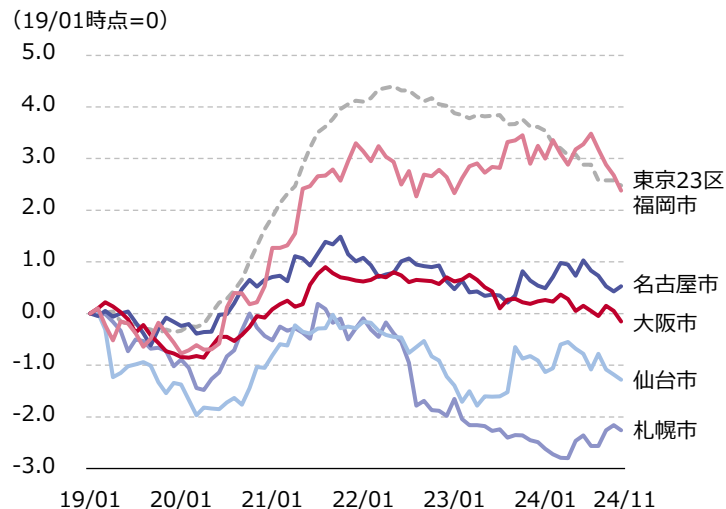
- 供給量が少なく幅広いテナント需要に対応可能な**中規模オフィス**と需給バランスが安定した**地方中核都市**を積極的に検討
- 契約期間が比較的短く、需給の引き締まったエリアでは**インフレに合わせた賃料上昇**も可能

クラス別の成約賃料 (東京都心部)



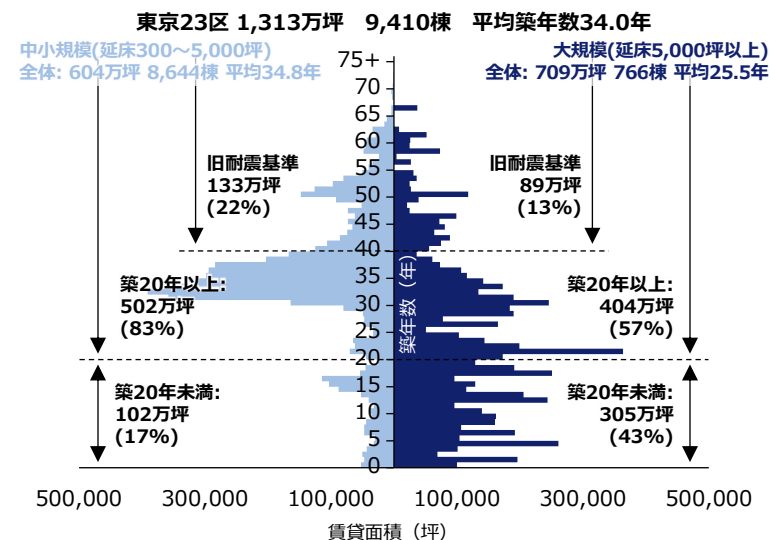
出所：三幸エステート「オフィスレントインデックス」より本資産運用会社が作成

中規模オフィスの空室率推移 (エリア別)



出所：三幸エステート「オフィスマーケットレポート」より本資産運用会社が作成

東京23区オフィスピラミッド (賃貸面積ベース)



出所：ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2024東京23区・大阪市」を基に本資産運用会社が作成

外部成長戦略：市場見通し及び投資戦略

商業施設

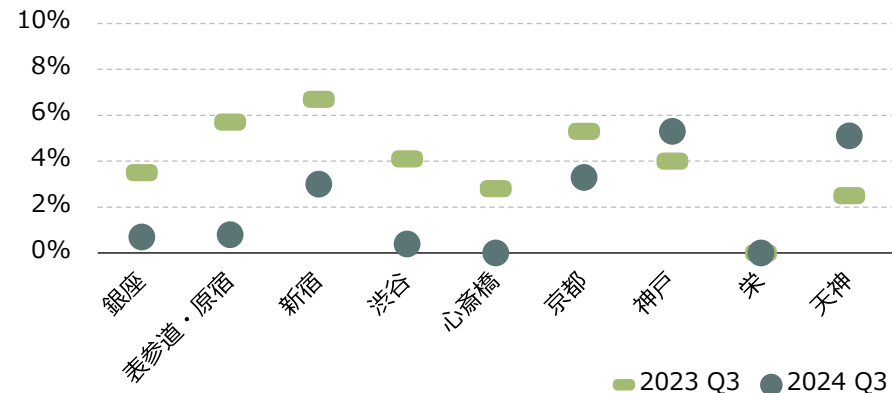
市場見通し

- 主要商業エリアの空室率は堅調に推移。ファッションやアウトドア・スポーツ店が出店を牽引しており、堅調なインバウンド消費に伴ってテナントの**出店意欲は引き続き高い**
- 地方都市もインバウンド需要が見込まれる地域は**賃料上昇圧力が高まる**

投資戦略

- 人流回復による需要増が期待される**都市型商業施設**を積極検討
- CF安定化を支える**固定賃料**物件も検討対象だが、インフレ対応を見据えて割安な価格での取得を意識

主要商業エリア空室率（前年同期比）



出所：CBRE「リテールマーケットビュー2024年第3四半期」より本資産運用会社が作成

ホテル

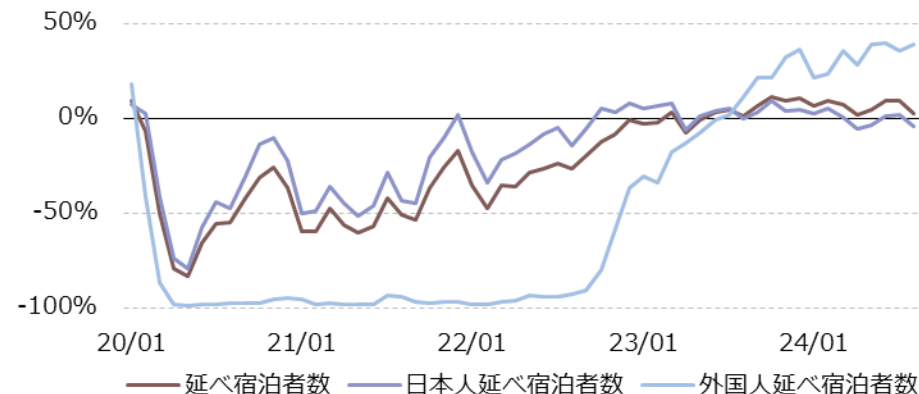
市場見通し

- 延べ宿泊者数はコロナ禍前の水準を回復し安定的に推移
- 外国人宿泊者数は旺盛なインバウンド需要を背景に過去最高を更新、今後の延べ宿泊者数引き上げが期待される
- 建築コスト上昇が新規物件供給の制約要因に

投資戦略

- アップサイドが期待される**変動賃料ホテル**に引き続き注目
- 固定賃料ホテルは割安な価格又は契約の残存期間が短く**変動賃料への切替等によるアップサイド**が狙える物件を検討

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

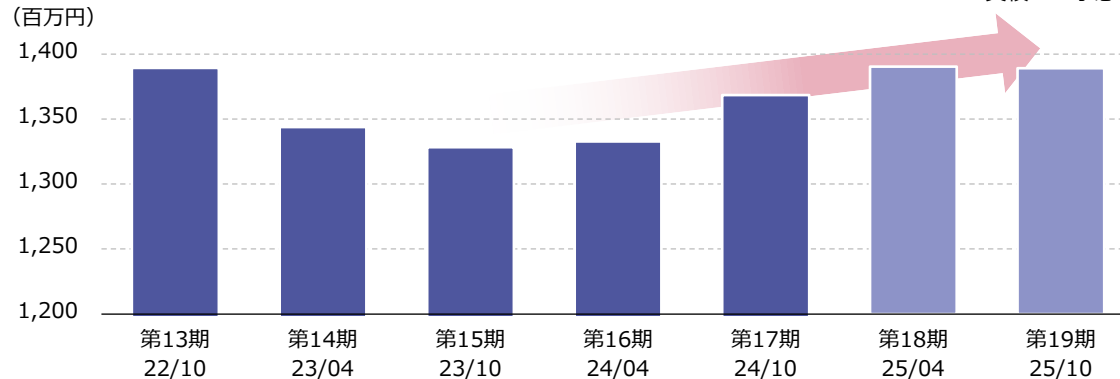
ポートフォリオマネジメント：オフィス（1/2）

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は回復軌道に

大規模オフィスの稼働状況

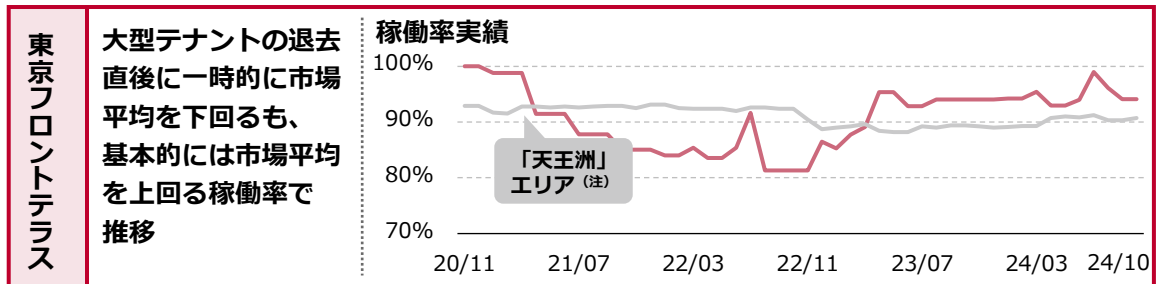
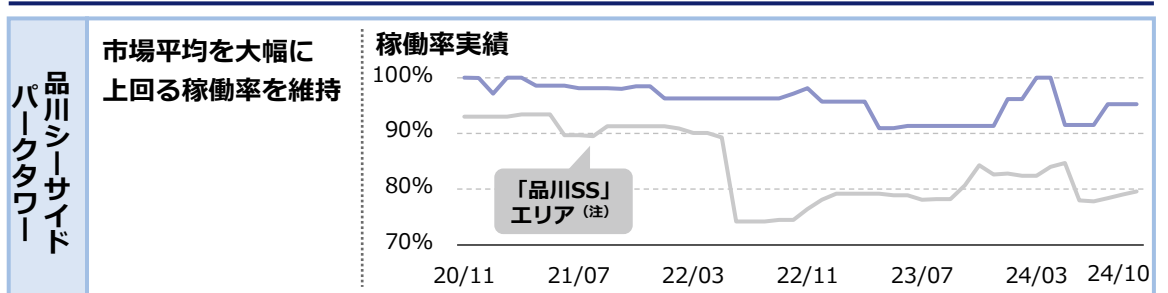
	品川シーサイド パークタワー	川崎テック センター	新宿イースト サイドスクエア	東京フロント テラス
取得価格 (持分比率)	202億円 (63.4%)	231億円 (100.0%)	100億円 (5.0%)	105億円 (50.2%)
稼働率 (24/10末)	95.2%	99.4%	100.0%	94.1%

大規模オフィスのNOIの推移

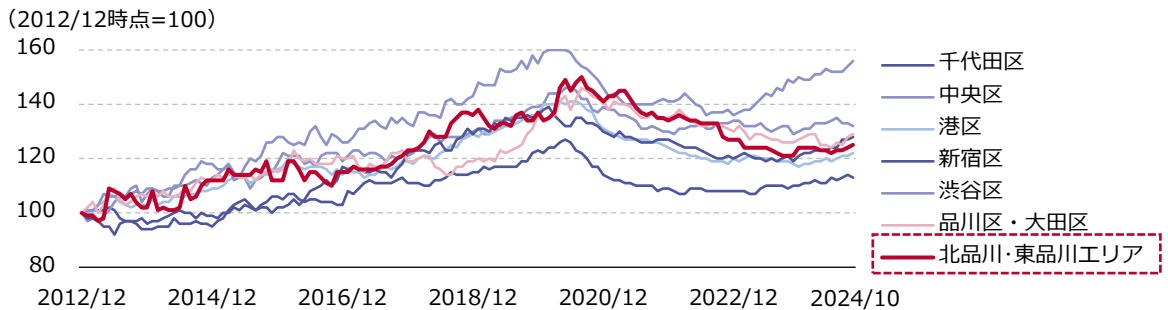


川崎テック センター	<ul style="list-style-type: none"> 電力供給会社切替：2024年8～10月電気料金前年同期比▲3.7% 近隣の京急川崎駅周辺の再開発計画が進んでおり、将来的な価値上昇が期待される
新宿イースト サイドスクエア	<ul style="list-style-type: none"> 2025年7月に大口テナント退去（総面積の21.4%）を予定するも過半は埋戻し済み、他申込含め複数交渉中 賃料単価は現在の水準を上回る見込み

湾岸オフィスの状況



大規模オフィス募集賃料の推移

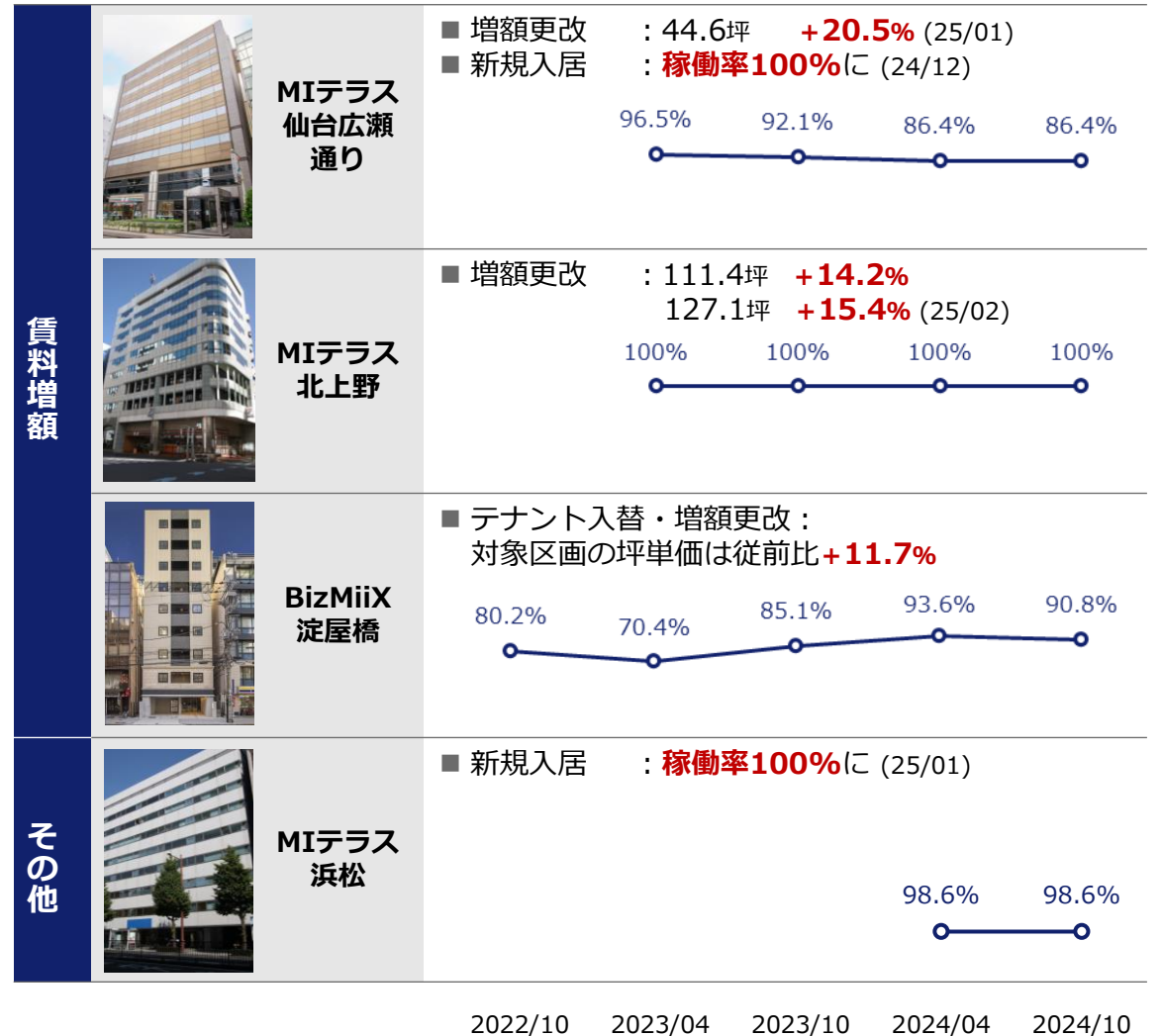
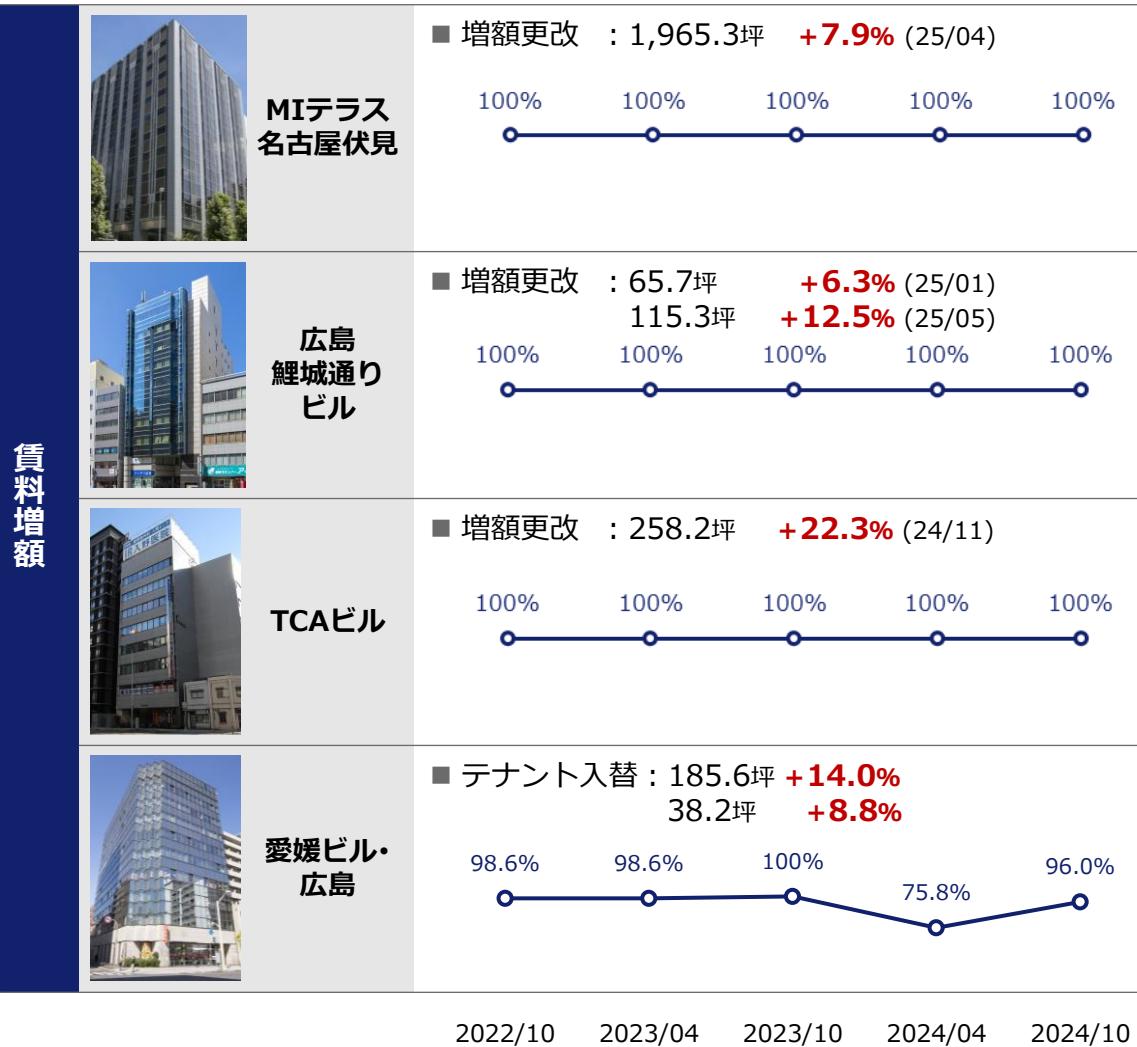


注： エリア平均稼働率は、本資産運用会社の調査に基づき算出しており、実際の数値と異なる可能性があります。

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）

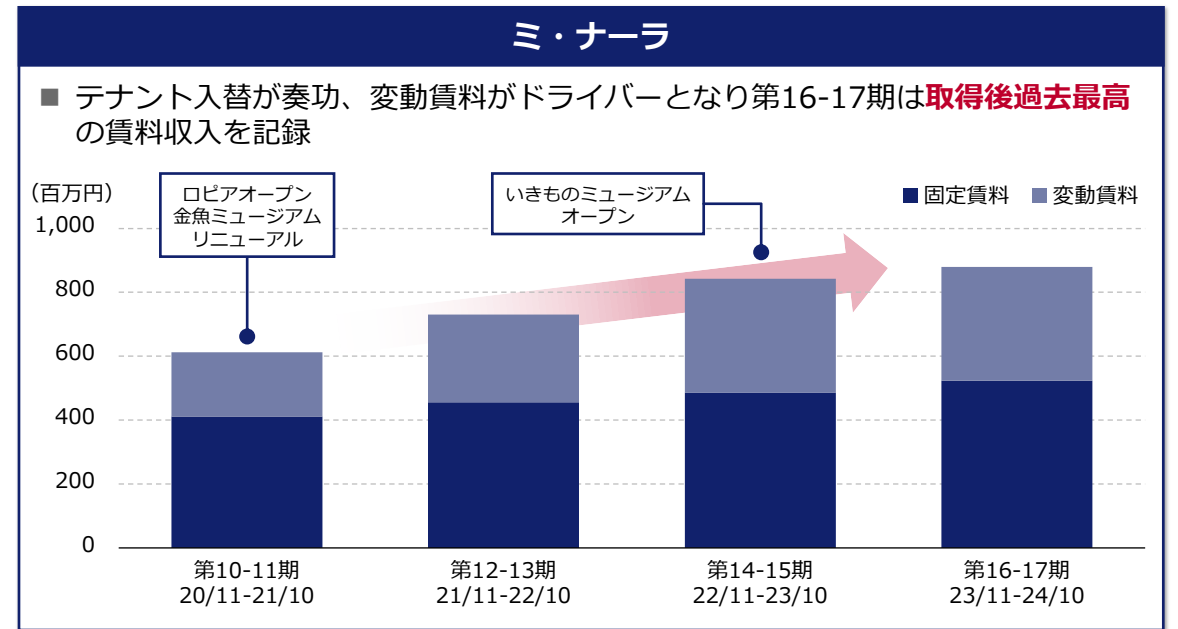
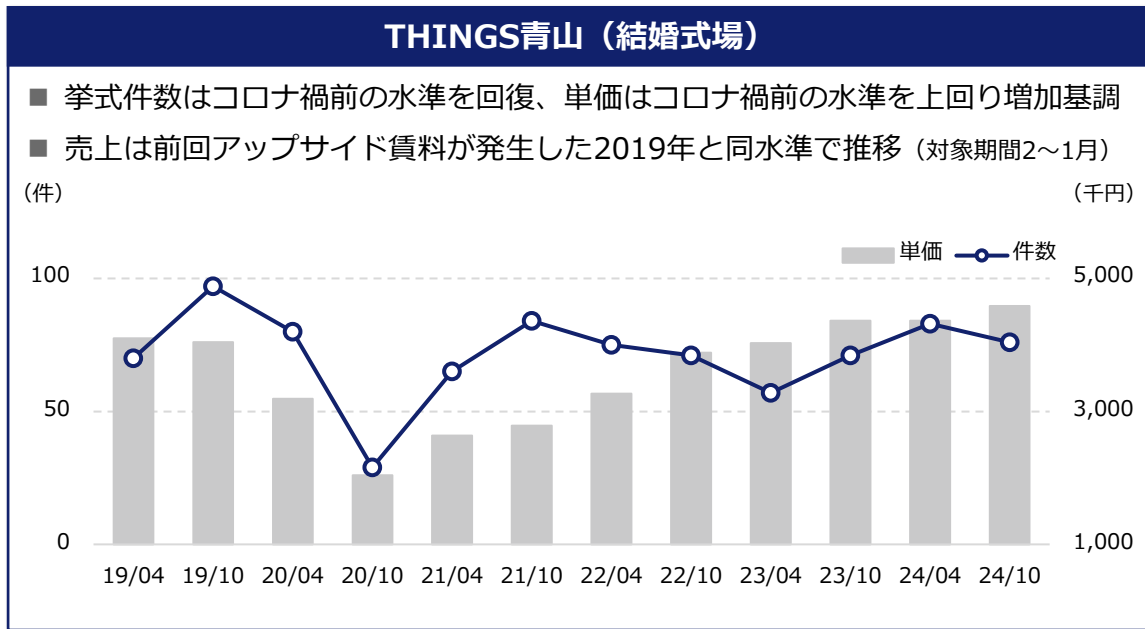
中規模オフィスは高水準で安定稼働、賃料改定も進展



ポートフォリオマネジメント：商業施設

アップサイド賃料が継続的に発生、ミ・ナーラは着実に収益改善

物件トピックス



イオン葛西店

- 2023年9月（第15期）に契約改定を行い、食品部門の売上に連動する変動賃料を導入。以来、3期連続で変動賃料を計上し、本決算期は**過去水準を大幅に上回る変動賃料**を収受

ツルミフーガ1

- 西友直営フロア**リニューアル**
 - 2024年10月：5F ノジマ、セリア オープン
 - 2024年12月：3～4F ドン・キホーテ オープン

ポートフォリオマネジメント：ホテル（1/2）

オペレータ変更に伴う賃料形態の変更が賃料収入増加に寄与

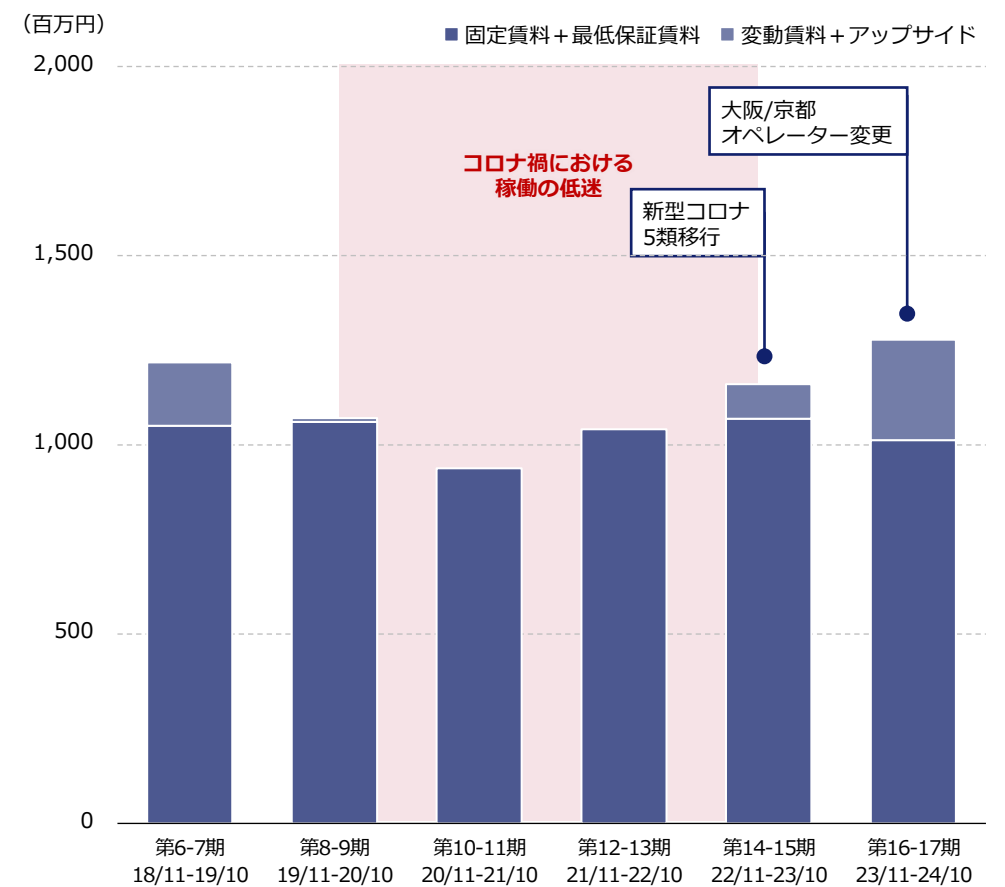
賃料形態及びキャッシュ・フロー特性

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)	952百万円	267百万円	552百万円	1,771百万円
うち変動賃料 (構成比)	-百万円 (0.0%)	5百万円 (2.1%)	284百万円 (51.5%)	290百万円 (16.4%)
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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> サンルート新潟 EN HOTEL Ise 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	

2024年12月29日営業終了
(賃貸借契約期間は残存)
さらなるアップサイドを目指し
現テナント及び
新テナント候補と協議中

固定物件のうち**4物件/52億円**は2027年までに契約期限が到来

ホテル賃料の推移（継続保有物件/那覇除く）（注2）（注3）



注1： 2024年10月末時点の賃貸借契約に基づき、第16期及び第17期の実績値の合計額を記載しています。

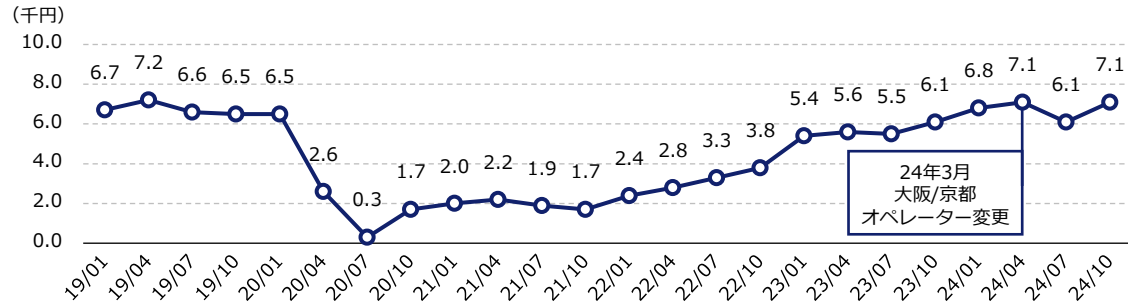
注2： 第6期（2019年4月期）から継続保有しているホテルのうち、コロナ療養施設として一定期間賃貸していたスマイルホテル那覇シティリゾートについては、比較の観点から除外して算出しています。

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で表示をしています。

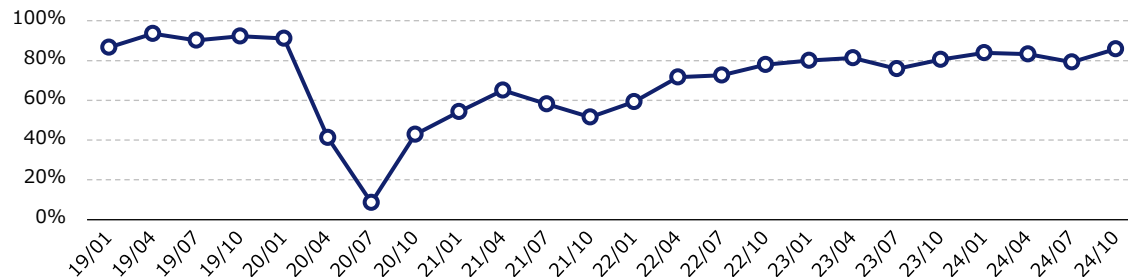
ポートフォリオマネジメント：ホテル（2/2）

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）



変動賃料物件の稼働率の推移（那覇除く）（注2）



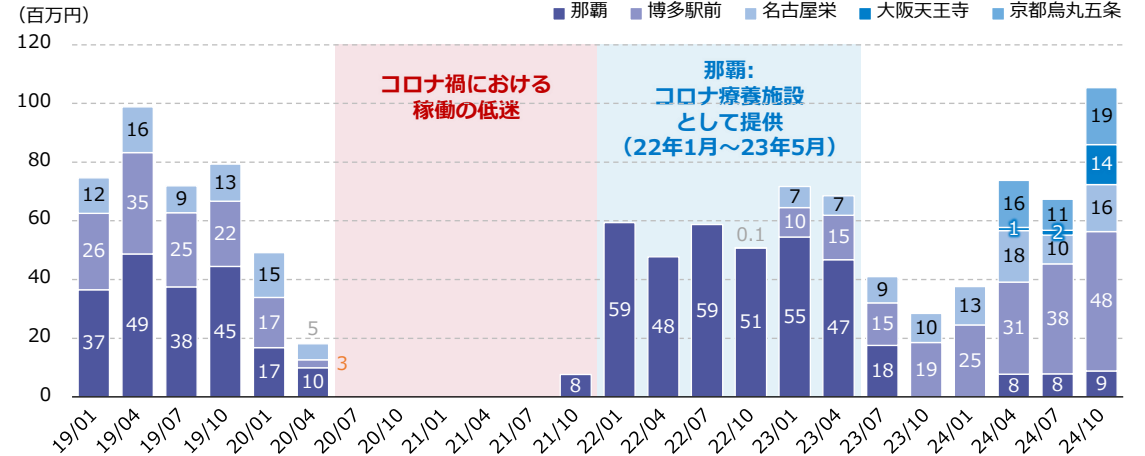
ダイワロイネットホテル秋田の営業終了

- テナントの営業終了に伴う**オペレーター変更とアップサイドの追求**
- 定期借家契約に基づき2026年6月末までの賃料あるいは賃料相当額を確保しており、業績に与える影響は軽微
- より良い条件のオペレーター誘致に向けて現テナント及び新テナント候補者と協議中

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。

変動賃料の推移



個別物件の状況（変動賃料物件）

スマイルホテル那覇シティリゾート

- RevPARは改善傾向 2024年1月：2019年同月比 48% → 2024年10月：同 83%
- 那覇空港国際線の2024年冬ダイヤ便数は**2019年比96%まで回復**、今冬はコロナ禍前水準のインバウンド需要が期待される

スマイルホテル博多駅前

- **旺盛なインバウンド需要**に牽引され2024年10月のRevPARは2019年比**+64%**、賃料収入は**過去最高を更新**。福岡空港国際線の2024年冬ダイヤ便数は**2019年比32%増加**予定であり、更なるインバウンド需要拡大が見込まれる

スマイルホテル大阪天王寺

- 2024年3月開業後徐々に運営状況が改善し、10月には当初見込の賃料収入に到達
- 大阪府内のホテルは**大阪・関西万博（2025/4-10）に伴う需要増加**が期待されている

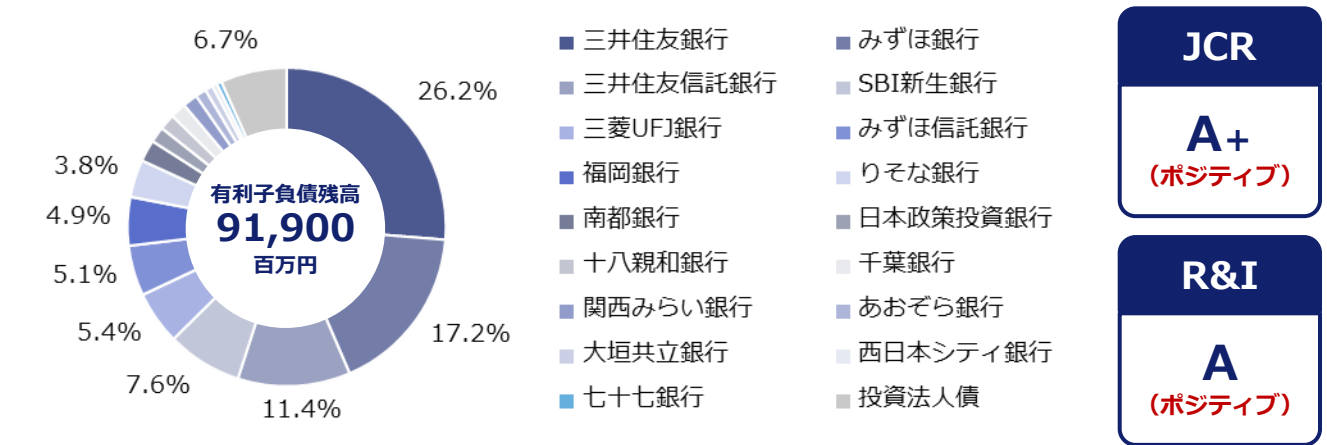
財務戦略

安定した財務基盤を堅持、JCRに続きR&Iの格付見通しも「ポジティブ」に改善

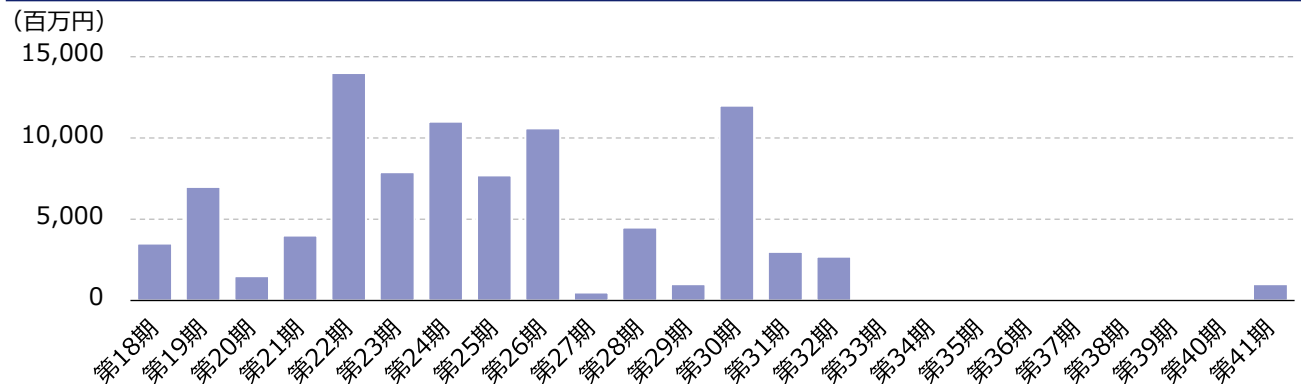
財務ハイライト（第17期末時点）

有利子負債残高 91,900 百万円	平均調達金利 0.70%
平均調達期間 7.1 年	平均残存期間 3.3 年
総資産LTV（注1） 48.8%	鑑定LTV（注2） 45.0%
固定化比率 85.9%	コミットメントライン 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（2024年12月16日時点）



有利子負債の返済期限分散状況（2024年12月16日時点）



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)。

ESGの取組み

GRESBは4スター評価を維持、環境に配慮したイベントを保有物件で実施

GRESBリアルエステイト評価

- 2024年の評価において、昨年度に引き続き「**4スター**」及びマネジメント・コンポーネントとパフォーマンス・コンポーネントの双方において優れた参加者であることを示す「**グリーンスター**」を取得
- ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても最上位の「**Aレベル**」を取得



G R E S B
★★★★☆ 2024



G R E S B
Public Disclosure 2024

地域社会に向けたイベントの実施

- 保有物件において地域社会に向けたESGイベントを実施
 - 第17期
フードドライブ(注) やペットボトルキャップ回収に関するイベントを実施
- (注) フードドライブ：家庭にある未利用食品を集めて支援団体等に寄付を行う食品ロス削減に向けた取組み

品川シーサイドパークタワー



フードドライブ



キャップ de ECO

ESGに配慮したAM事業の推進

- LED化工事等環境に配慮した設備機器の導入を継続的に推進
- 第17期にはEV充電設備やAEDの設置を実施
- 運用報告書ではUDフォントやFSC認証紙の利用を開始

EN HOTEL Ise 広島鯉城通りビル



EV充電設備の設置



AEDの設置

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16期 2023年11月1日 2024年4月30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		
		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	5,887	6,201	313	6,151	49	6,080	-120	6,190	109	
賃貸事業収入	百万円	5,002	5,146	144	5,126	20	5,149	2	5,186	36	
オフィス	百万円	2,381	2,370	-10	2,367	3	2,404	33	2,429	25	
商業施設	百万円	1,250	1,338	87	1,344	-6	1,270	-68	1,315	45	
ホテル	百万円	849	916	66	893	23	953	36	918	-34	
居住施設	百万円	65	65	-	65	-	65	0	66	0	
その他	百万円	454	455	0	455	-0	455	0	456	0	
その他収入	百万円	885	1,054	169	1,025	29	931	-123	1,004	73	
賃貸事業費用	百万円	1,892	2,017	124	2,092	-75	1,931	-86	1,986	55	
NOI	百万円	3,994	4,184	189	4,059	124	4,149	-34	4,204	54	
減価償却費	百万円	772	804	31	802	2	818	13	839	21	
一般管理費	百万円	561	603	41	608	-5	606	3	612	5	
営業外費用	百万円	387	377	-10	383	-5	414	37	443	29	
当期純利益	百万円	2,244	2,397	152	2,262	135	2,309	-88	2,308	-1	
1口当たり分配金	円	1,150	1,257	107	1,185	72	1,210	-47	1,210	-	
資本的支出	百万円	1,042	491	-551	666	-175	783	292	708	-75	
NCF	百万円	2,952	3,692	740	3,393	299	3,366	-326	3,495	129	
1口当たりFFO	円	1,582	1,678	96	1,606	72	1,639	-39	1,650	11	
ペイアウトレシオ	%	72.7	74.9	2.2	73.8	1.1	73.8	-1.1	73.3	-0.5	
物件数		43	43	-	43	-	43	-	43	-	
期末稼働率	%	98.3	98.3	-							
期末算定価額	百万円	196,106	196,154	48							
含み益率	%	8.6	8.8	0.2							
有利子負債総額	百万円	91,900	91,900	-	91,900	-	91,900	-	91,900	-	
LTV ^(注3)	%	49.0	48.8	-0.2	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	52,220	52,410	180							

注1： 2024年6月17日付「2024年4月期 決算短信（REIT）」で公表したものです。

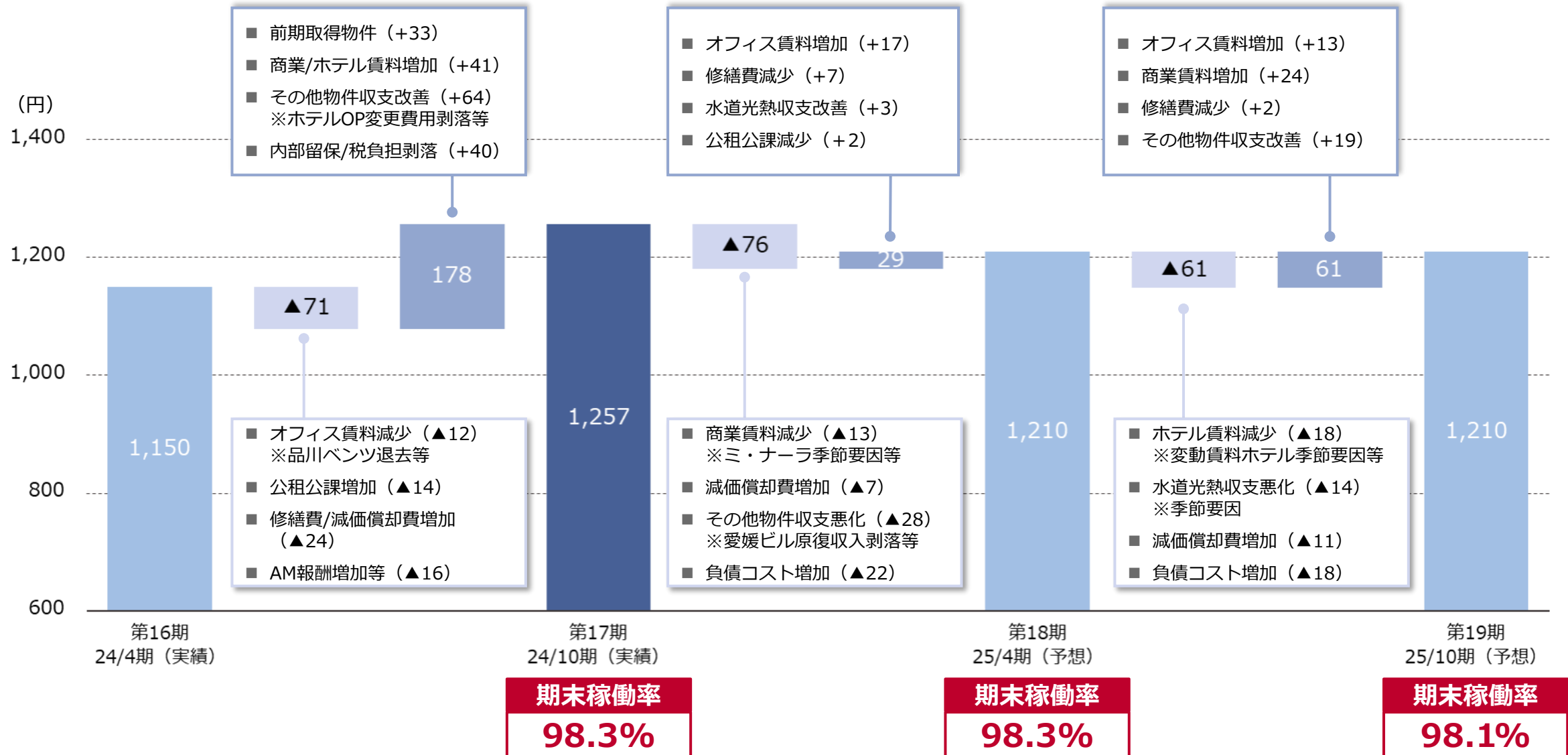
注2： 本予想は一定条件の下に算出した2024年12月16日時点のものとあり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。以下同じです。

注3： LTV = 有利子負債総額 ÷ 総資産。

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

1口当たり分配金 (DPU) の推移 (前期比較)

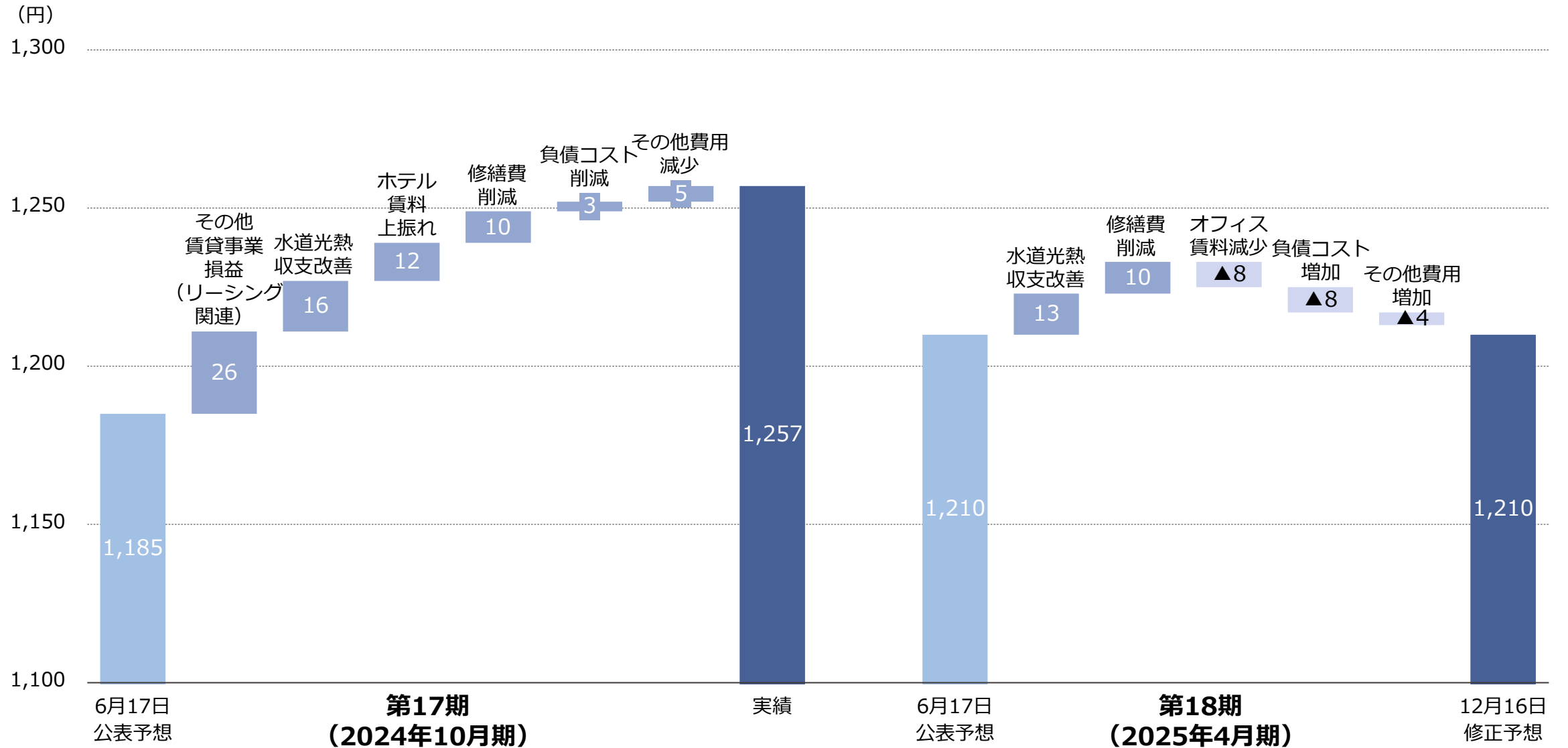
凡例： 減少 増加



注：変動額は各計算結果の小数第1位を四捨五入して記載しています。

1口当たり分配金（DPU）の推移（当初予想比）

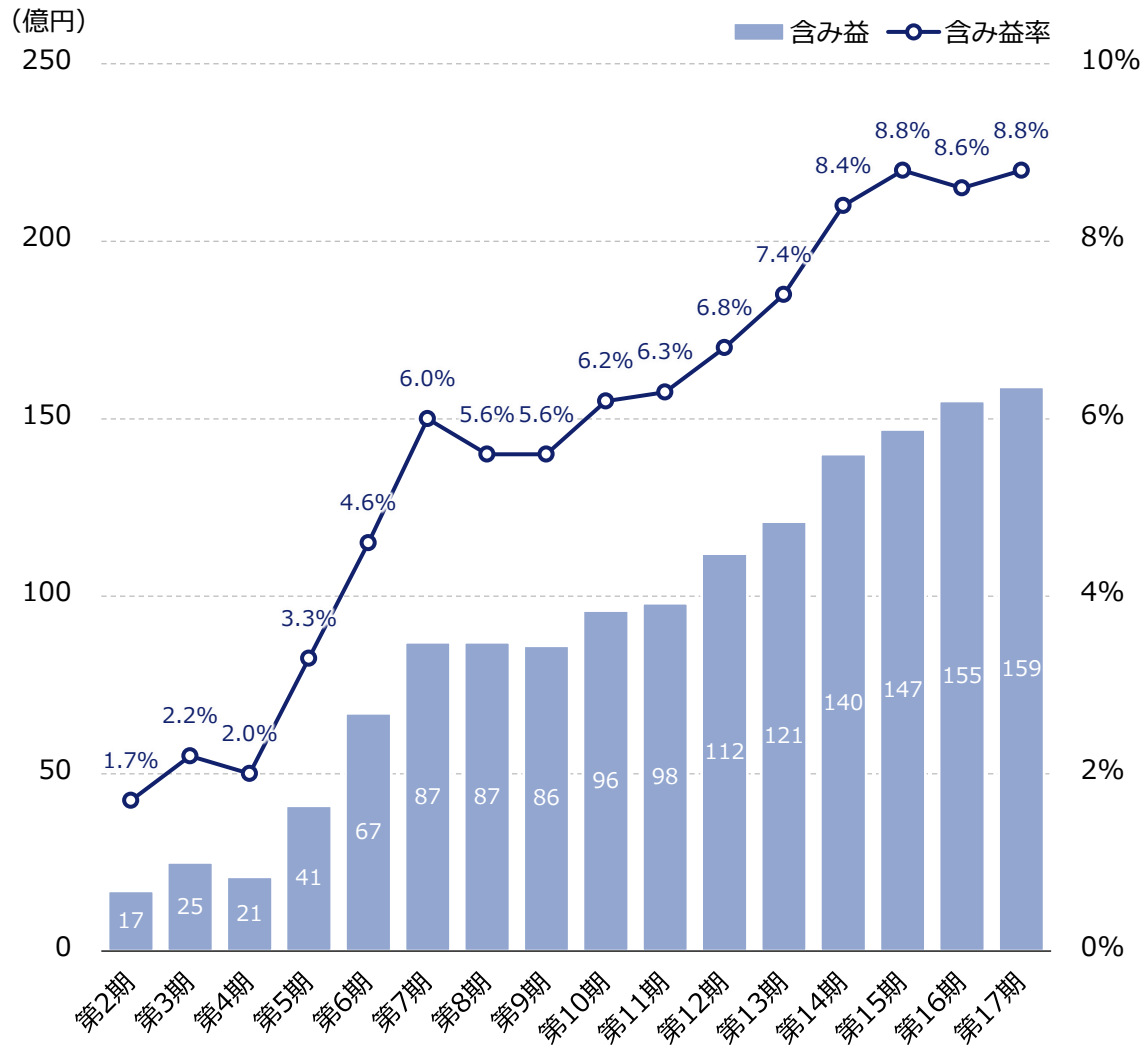
凡例： ■ 増加 ■ 減少



注： 変動額は各計算結果の小数第1位を四捨五入して記載しています。

鑑定評価額の状況

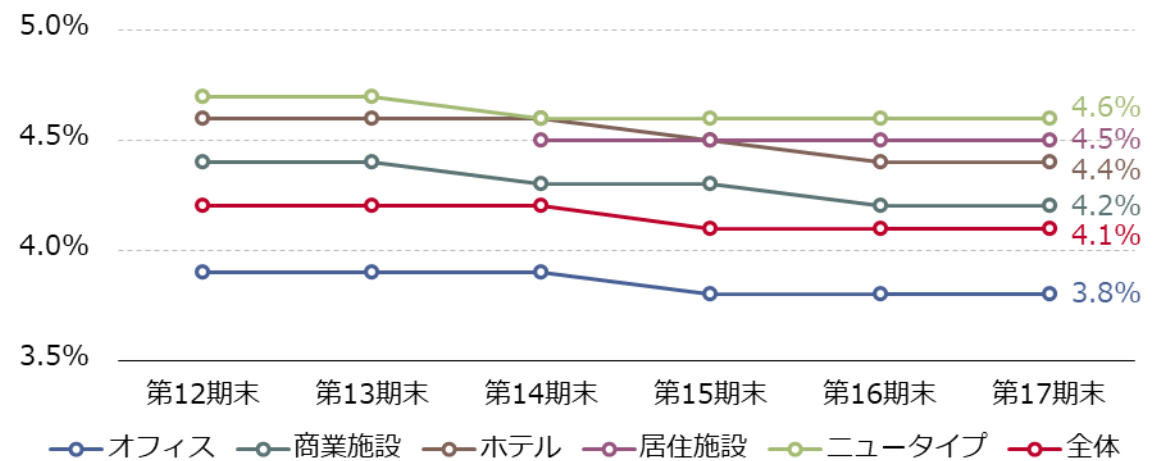
鑑定評価額及び含み益の推移



アセットタイプ別鑑定評価額の変化（継続保有物件）

	第16期末	第17期末	変化	
オフィス	986億円	987億円	+1億円	(+0.1%)
商業施設	406億円	404億円	▲1億円	(▲0.5%)
ホテル	366億円	367億円	+0億円	(+0.3%)
居住施設	25億円	24億円	▲0億円	(▲0.8%)
ニュータイプ	176億円	176億円	+0億円	(+0.2%)
合計	1,961億円	1,961億円	+0億円	(+0.0%)

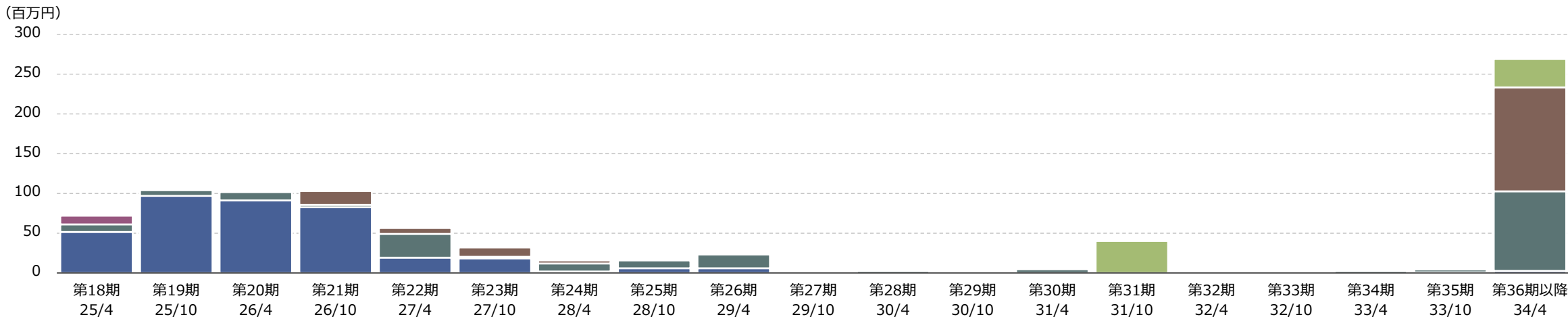
キャップレート（直接還元法）の推移



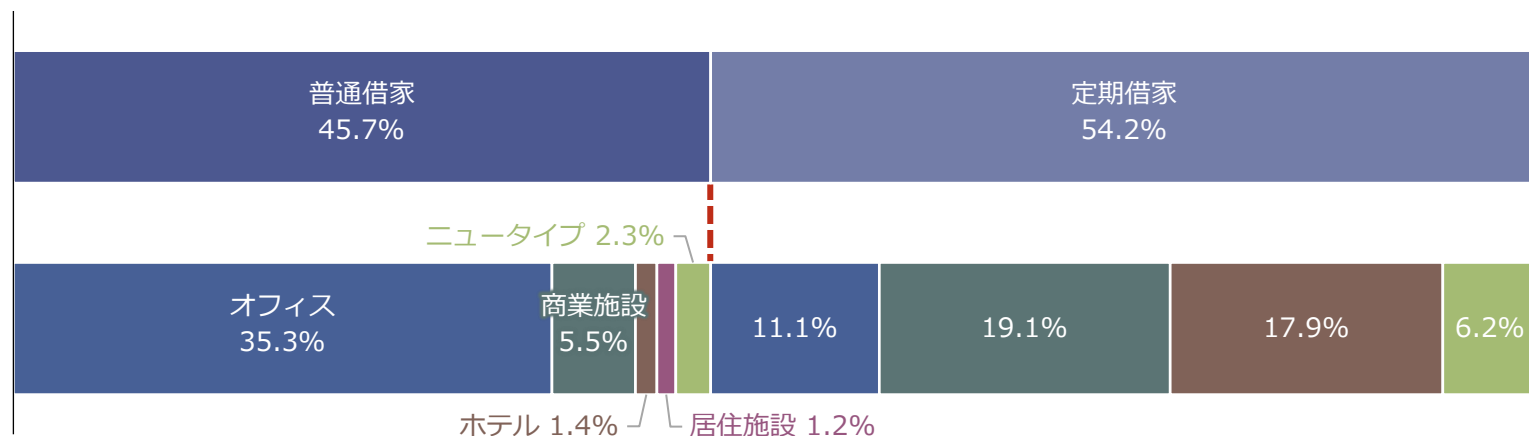
Section 3.
ポートフォリオマネジメント

テナント分散の状況（第17期/2024年10月期末）

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17期/2024年10月期末

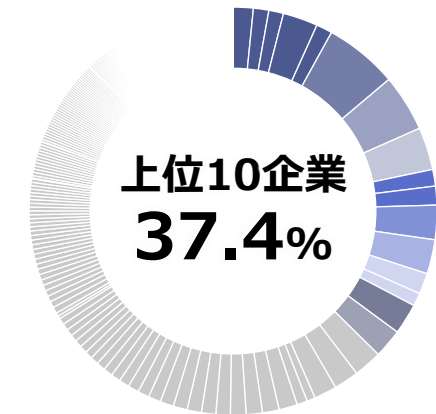


テナント分散の状況（第17期/2024年10月期末）

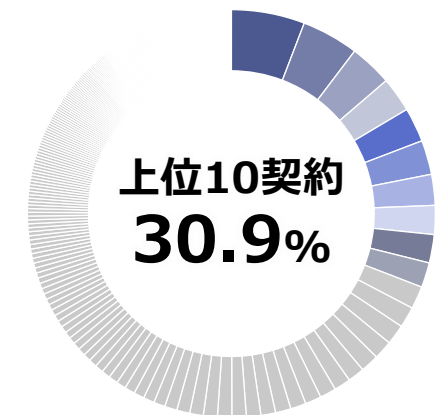
上位10テナント（賃料ベース）

	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㎡	8.0%
2.	イオンリテール	イオン葛西店	28,338㎡	非開示
3.	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㎡	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.	呉竹荘	ホテル2物件 (名古屋納屋橋、広島大手町)	8,220㎡	非開示
6.	中部テレコミュニケーション	MIテラス名古屋伏見	6,497㎡	非開示
7.	西友	ツルミフーガ1	9,578㎡	非開示
8.	ミナシア	ホテルウィングインターナショナル セレクト2物件（上野・御徒町/名古屋栄）	5,903㎡	非開示
9.	ビッグローブ	品川シーサイドパークタワー	4,237㎡	非開示
10.	衛生学園	東京衛生学園専門学校	4,220㎡	非開示

テナント企業の分散（賃料ベース）

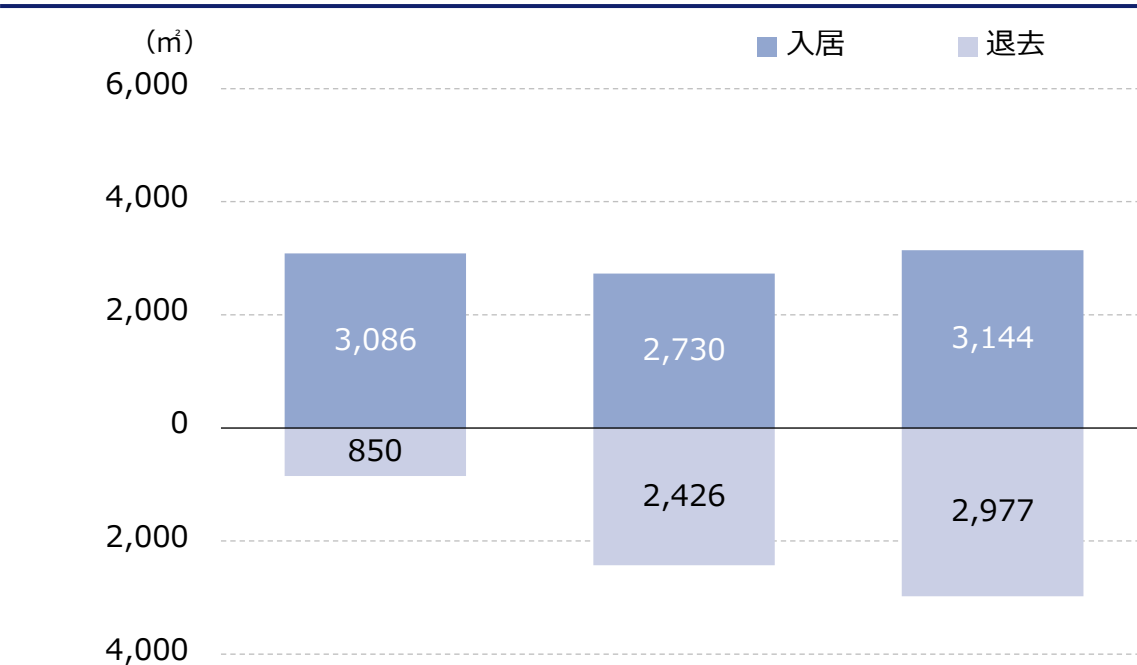


賃貸借契約の分散（賃料ベース）



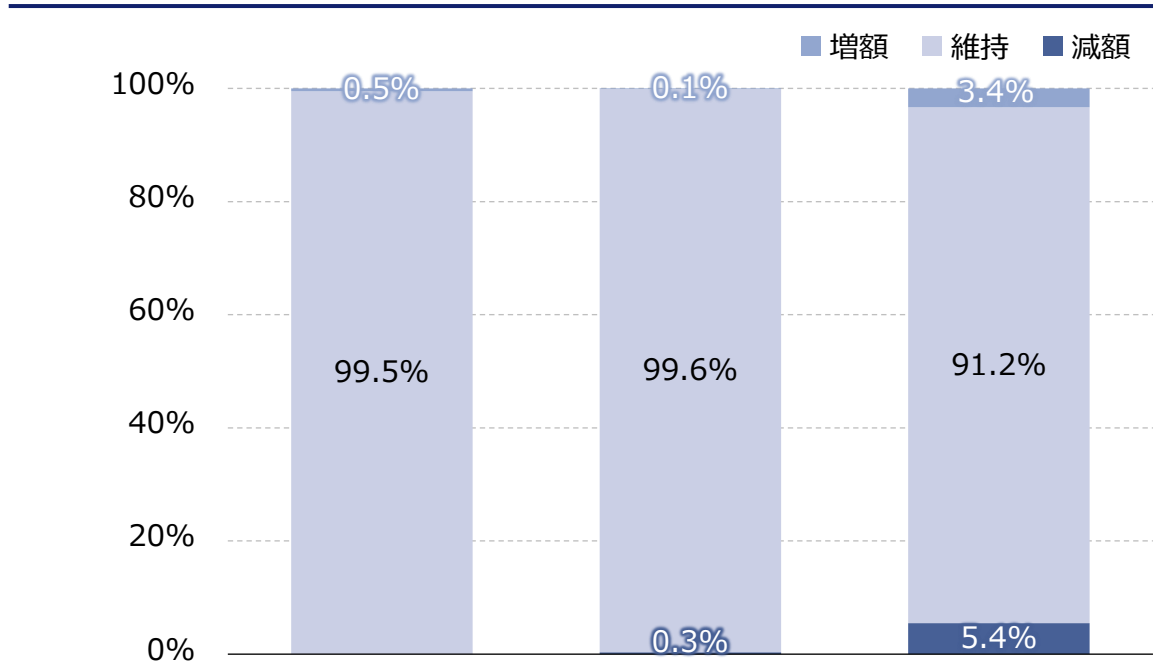
オフィス：運用状況（1/2）

入退去の推移



	第15期 (2023年10月期)	第16期 (2024年4月期)	第17期 (2024年10月期)
入居平均単価 (注1)	21,370円	15,240円	15,010円
退去平均単価 (注1)	19,850円	10,940円	17,680円
賃料増減額 (注2)	89百万円	27百万円	▲9百万円

賃料更改の推移（賃貸面積ベース）

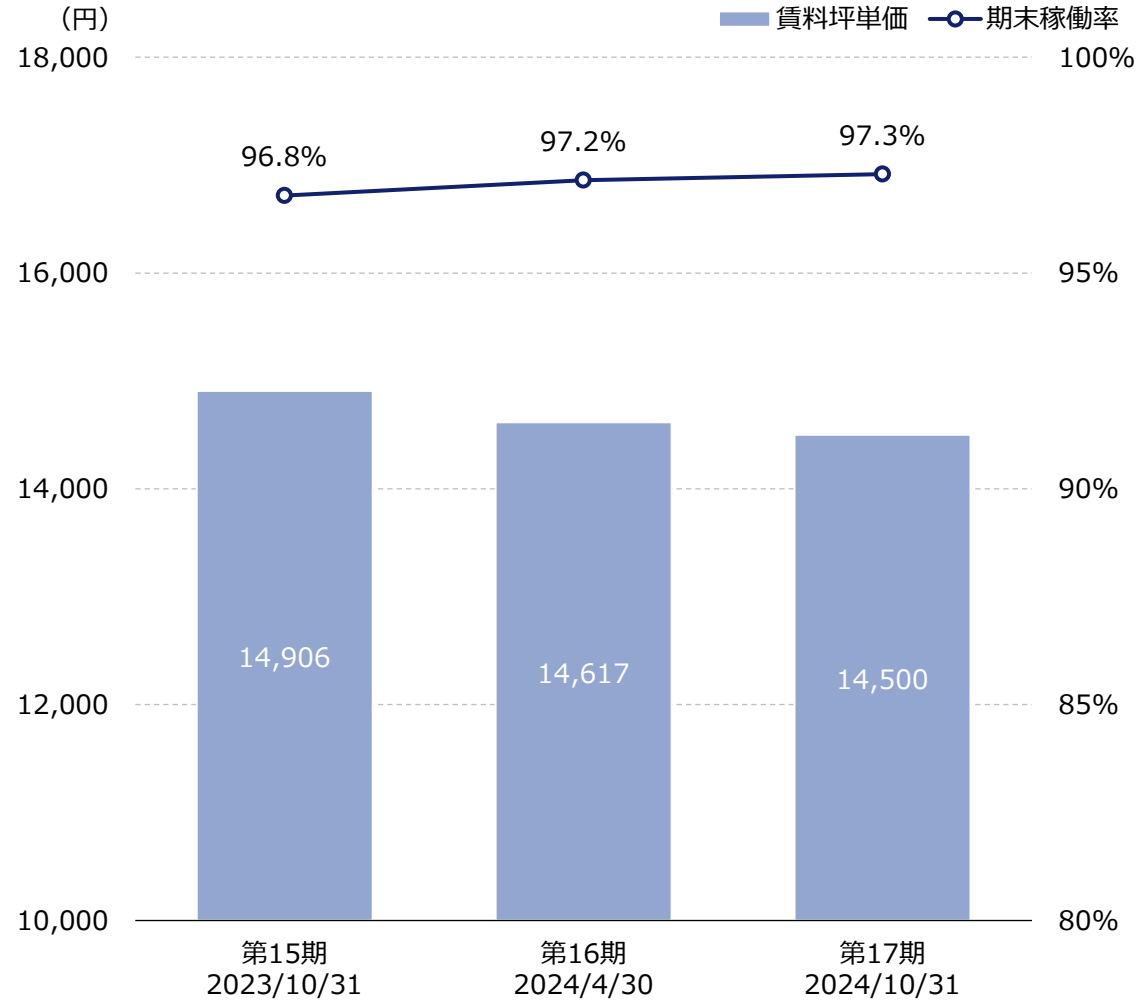


	第15期 (2023年10月期)	第16期 (2024年4月期)	第17期 (2024年10月期)
更改対象面積	17,320m ²	16,391m ²	21,513m ²
賃料増減率	+0.0%	▲0.0%	▲0.5%
賃料増減額 (注2)	0百万円	▲0百万円	▲3百万円

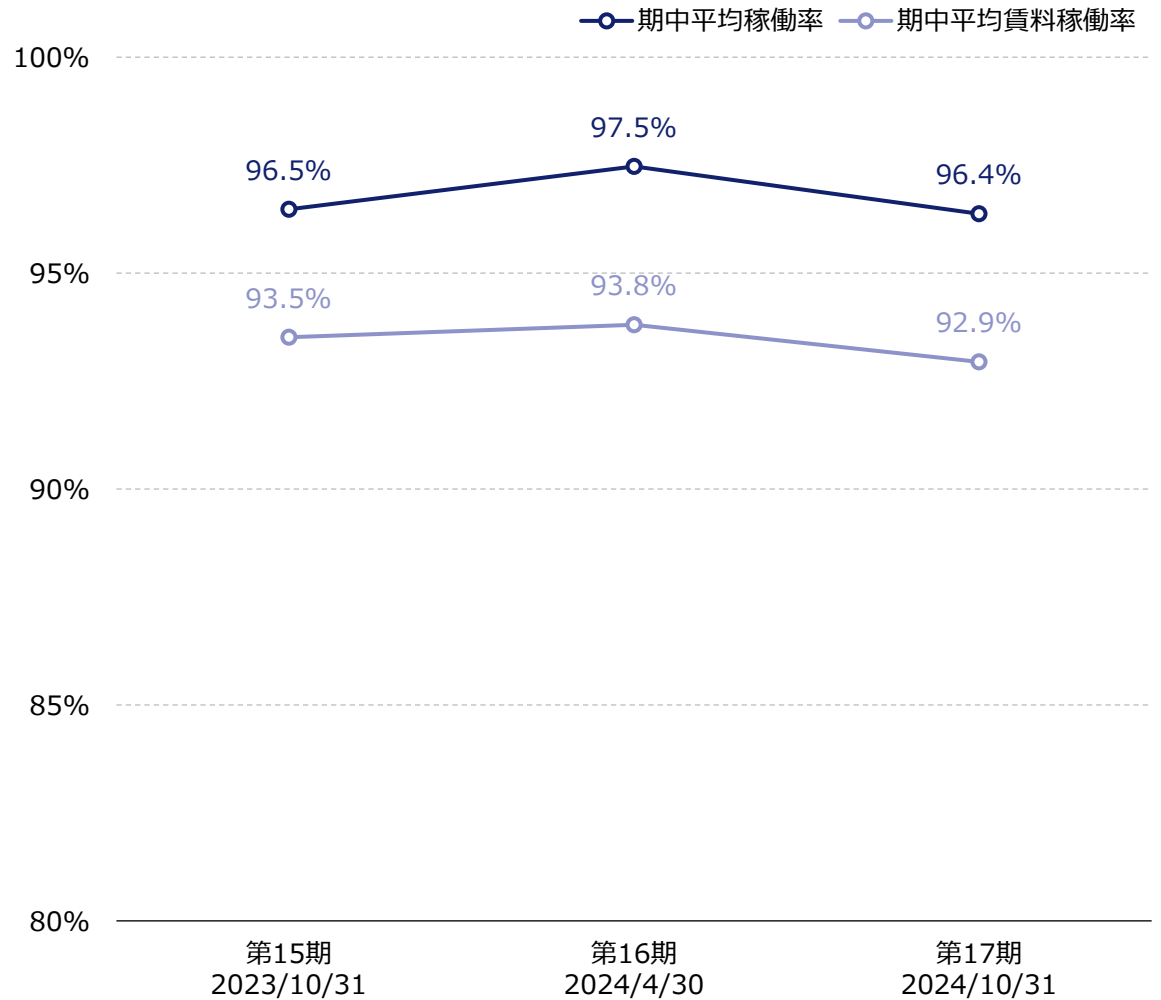
注1： 10円未満切り捨てて記載しています。
 注2： テナント入替または賃料更改による月額賃料の増加額×6。

オフィス：運用状況（2/2）

オフィスの賃料坪単価と期末稼働率の推移



期中平均稼働率と期中賃料発生稼働率の推移



注：店舗区画は除いて計算しています。

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



気候関連財務情報開示タスクフォース

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



責任投資原則

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

Signatory of:



外部評価への参加状況

GRESBリアルエステイト評価

- 不動産セクターの環境・社会・ガバナンス配慮を測る年次のベンチマーク評価
- みらいは2021年度から本評価に参加。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



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



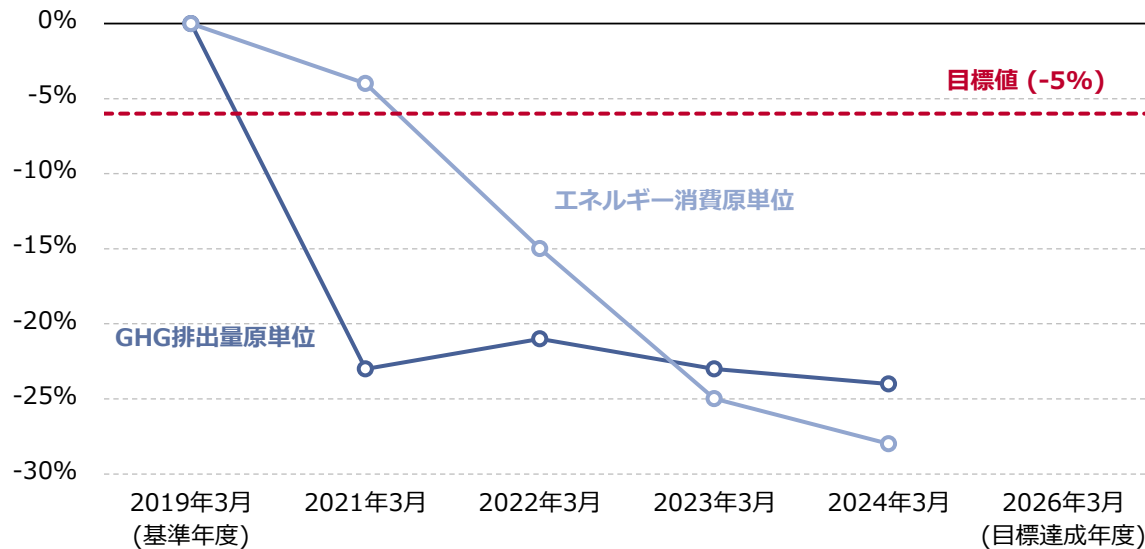
ESGの取組み (2/3)

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

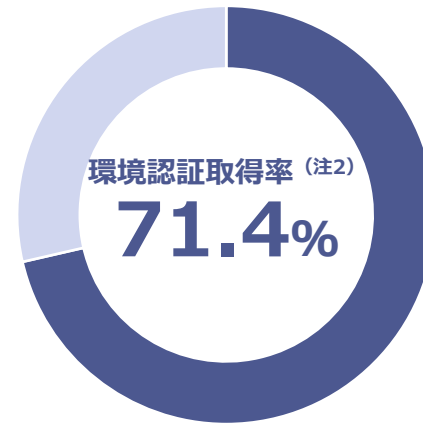
- 1 ポートフォリオの温室効果ガス排出原単位を5年間で5%削減
- 2 ポートフォリオのエネルギー消費原単位を5年間で5%削減

削減率の推移



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。

環境認証取得率 (2024年10月末時点)

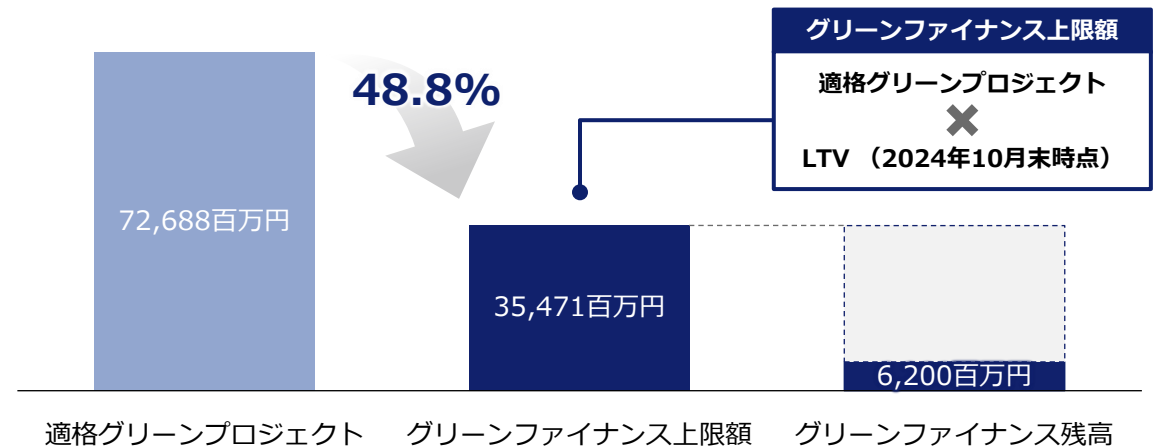


認証取得物件

- 品川シーサイドパークタワー
- 川崎テックセンター
- 新宿イーストサイドスクエア
- 東京フロントテラス
- MIテラス名古屋伏見
- MIテラス仙台広瀬通り
- 愛媛ビル・広島
- BizMiiX淀屋橋
- MIテラス浜松
- イオン葛西店
- ミ・ナラ
- 六甲アイランドDC

今後も継続的な
取得率の
向上を推進

グリーンファイナンス実績 (2024年10月末時点)



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

第17期の取組み事例



保有物件で環境配慮イベントの実施



地元バスケットチームに協賛・イベント等の実施



地域振興イベントへの協賛

資産運用報酬等の実績

	第16期 (2024年4月期)	第17期 (2024年10月期)
運用報酬Ⅰ	435百万円	472百万円
運用報酬Ⅱ	34百万円	38百万円
取得報酬	119百万円	—
譲渡報酬	—	—
合併報酬	—	—

	氏名	役員報酬	役員会出席率 (第17期)
執行役員	菅沼通夫	—	100% (7/7回)
監督役員	根岸岳彦	第17期 (合計) 3,676千円	100% (7/7回)
監督役員	西井秀朋		100% (7/7回)

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

Appendix 1. 投資法人みらい概要

投資法人みらいの特徴

ポートフォリオ戦略

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



みらい中期経営計画2025「賢守共攻」

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

財務戦略

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

平均調達金利

0.70%

残存借入期間

3.3年

日本格付研究所（JCR）

A+（ポジティブ）

格付投資情報センター（R&I）

A（ポジティブ）

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

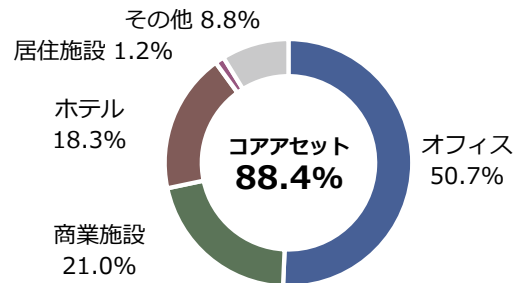


ホテル

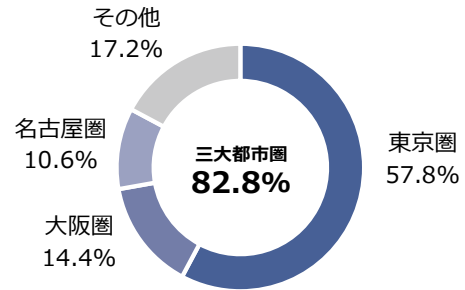


三大都市圏^(注1) 中心のポートフォリオ
(投資比率：70%以上)

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

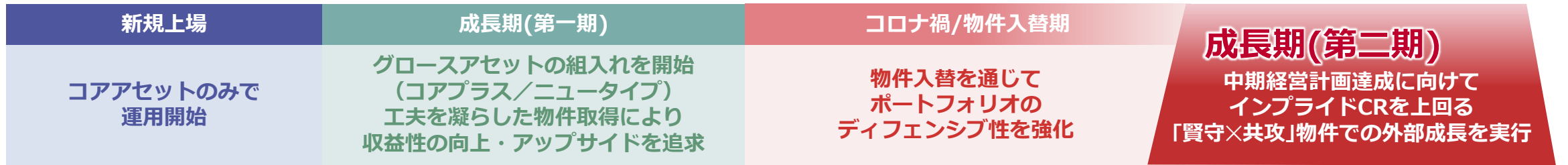


六甲アイランドDC
(準共有持分92.45%)
取得価格
7,996 百万円

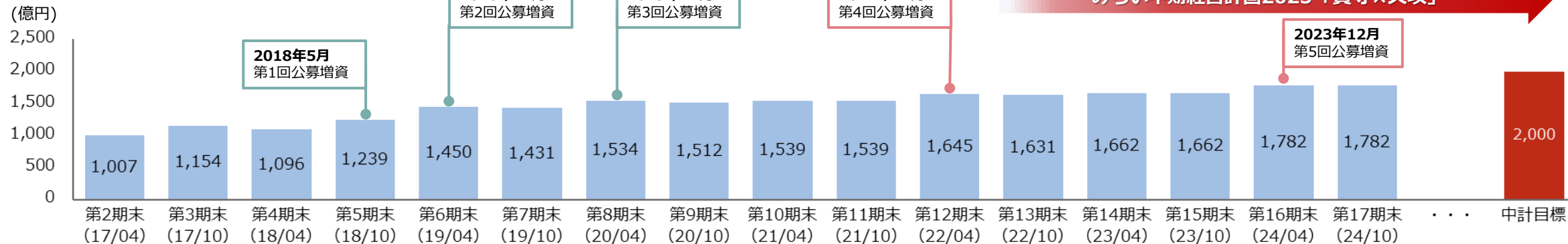
注1：「三大都市圏」とは東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県及び滋賀県）、名古屋圏（愛知県、三重県及び岐阜県）を指します。以下同じです。
注2：2024年10月末時点のポートフォリオについて、取得価格に基づいて算出しています。
注3：ニュータイプアセットを取得する際には、本資産運用会社の運営体制を整備した上で（アセットタイプによっては法令等が整備された後に）行います。

これまでの歩み

コロナ禍でのポートフォリオ入替を経て中計達成に向けた資産規模成長を実行



資産規模(取得価格ベース)の推移



上場来の実績

資産規模	+774億円(+76.9%) 1,007億円→1,782億円	1口当たりNAV	+6,770円(+14.8%) 45,640円→52,410円
物件売買累計額	1,442億円 取得1,108億円、譲渡333億円	含み益	+141億円 17億円→159億円

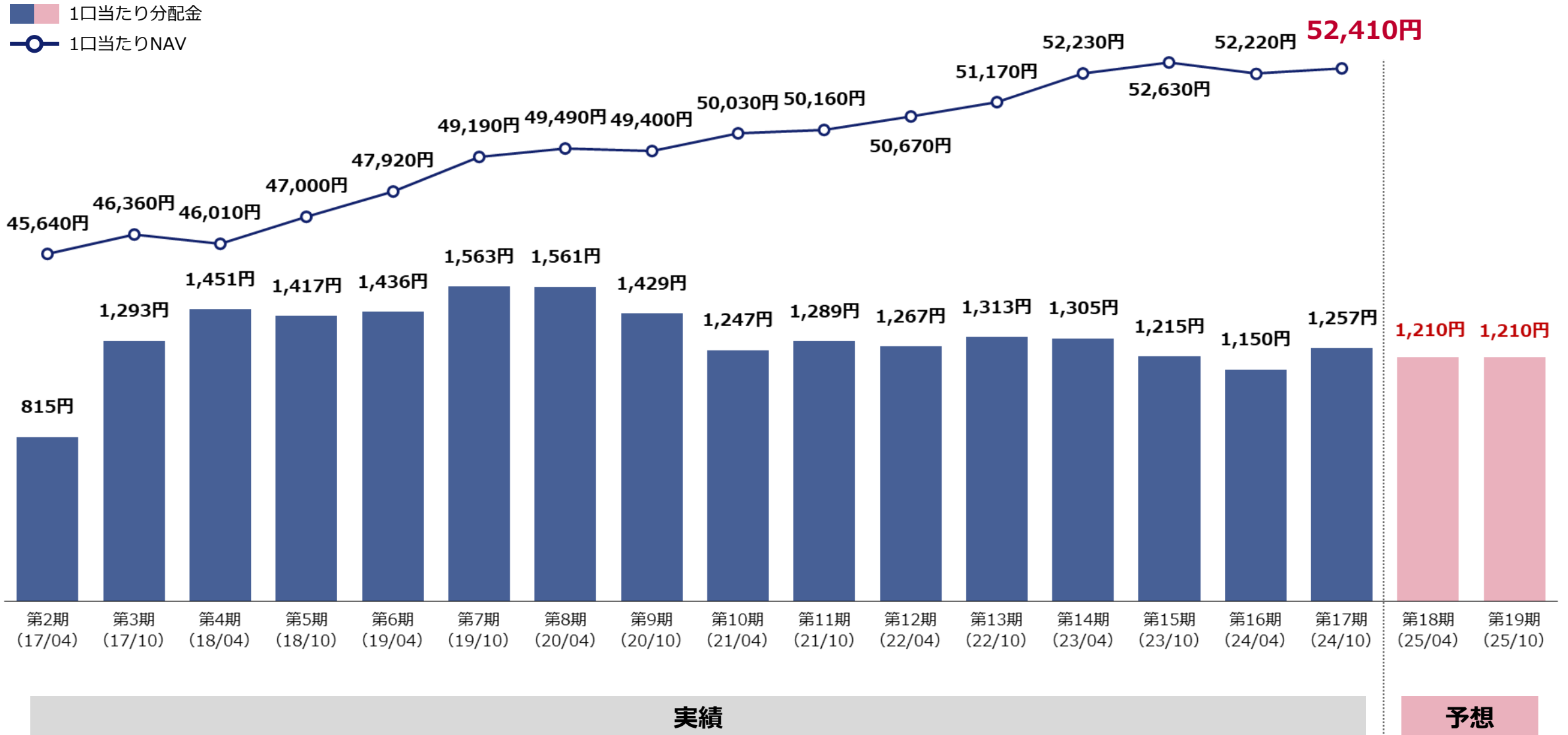
2023年11月 第5回公募増資

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

ポートフォリオの変遷とNAVの向上

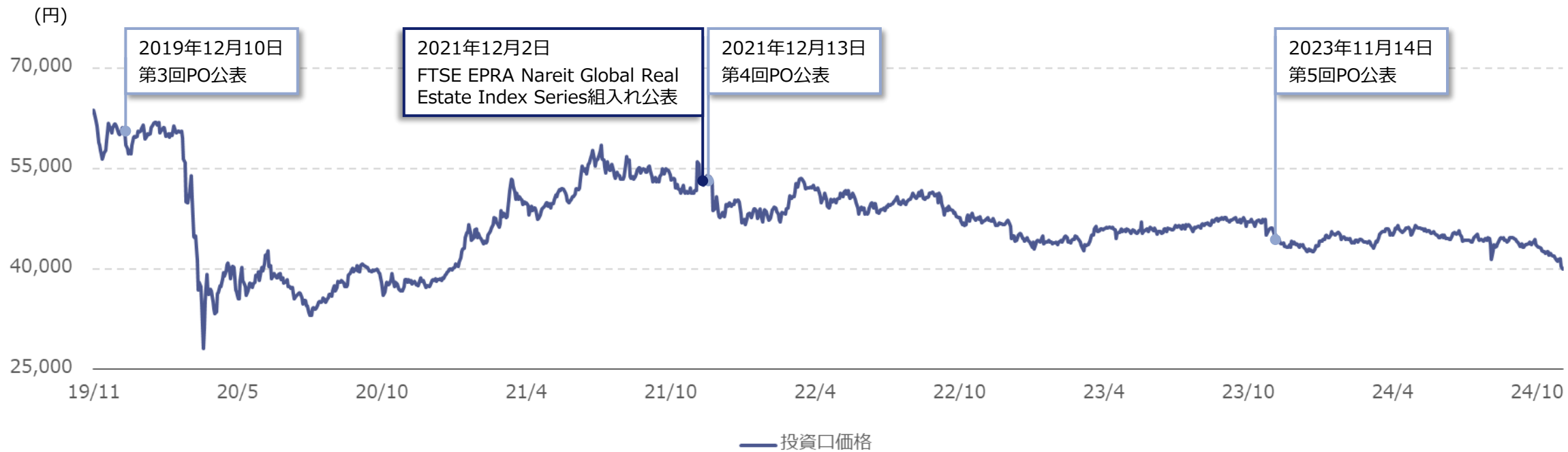
	第2期末 (17/04)	第12期末 (22/04)	第17期末 (24/10)
資産規模 (物件数/AUM)	15物件 1,007億円	38物件 1,645億円	43物件 1,782億円
投資比率 (取得価格ベース)	<p>ホテル 9.7%</p> <p>商業施設 21.8%</p> <p>オフィス 68.6%</p> <p>コア 100.0%</p>	<p>ホテル 16.1%</p> <p>商業施設 21.7%</p> <p>オフィス 52.6%</p> <p>その他 9.5%</p> <p>コア 87.5%</p>	<p>ホテル 18.3%</p> <p>商業施設 21.0%</p> <p>オフィス 50.7%</p> <p>その他 8.8%</p> <p>居住施設 1.2%</p> <p>コア 88.4%</p>
地域別比率 (取得価格ベース)	<p>大阪圏 11.5%</p> <p>その他 6.3%</p> <p>東京圏 82.2%</p> <p>三大都市圏 93.7%</p>	<p>名古屋圏 8.9%</p> <p>大阪圏 15.8%</p> <p>東京圏 60.9%</p> <p>その他 14.4%</p> <p>三大都市圏 85.6%</p>	<p>名古屋圏 10.6%</p> <p>大阪圏 14.4%</p> <p>東京圏 57.8%</p> <p>その他 17.2%</p> <p>三大都市圏 82.8%</p>
テナント数	103社	290社	394社
LTV水準	47.0%	48.8%	48.8%
1口当たりNAV	45,640円	50,670円	52,410円

1口当たり分配金（DPU）・1口当たりNAVの推移

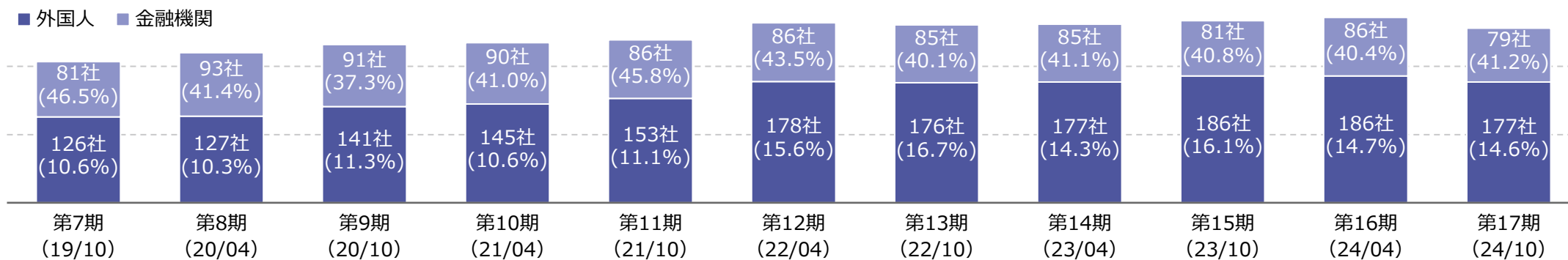


注：本投資法人は2019年4月30日を基準日として投資口を4分割しています。各期末実績については、比較の観点から分割後の数字を記載しています。また、含み益の計算において帳簿価額に建設仮勘定は含みません。

投資口価格の推移



金融機関/海外投資家比率 (注)



注：括弧内の数値は投資口割合を記載しており、海外投資家の社数は外国法人のみ、投資口割合は外国法人と外国個人の合計で算出しています。

主要データ（第17期末時点）

Asset

物件数	43物件		
資産規模 (取得価格ベース)	1,782億円		
鑑定評価額	1,961億円		
含み益 (含み益率)	159億円 (+8.8%)		
収益性 (帳簿価額ベース)	NOI利回り： 4.6% (注1) 償却後利回り： 3.7%		
平均築年数 (取得価格加重平均)	26.7年 (注2)		
総賃貸可能面積	39.3万㎡		
稼働率	98.3%		
アセットタイプ (取得価格ベース)	オフィス 50.7%	商業施設 21.0%	居住施設 1.2%
	ホテル 18.3%	その他 8.8%	

注1： 第17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17期末日の投資口価格終値ベース。

Debt

有利子負債残高	919億円
総資産LTV	48.8%
鑑定LTV (注3)	45.0%
平均調達金利	0.70%
平均残存期間	3.3年
発行体格付	JCR： A+ (ポジティブ) R&I： A (ポジティブ)

Equity

時価総額 (注4)	762億円
投資口価格 (注4)	39,950円
1口当たりNAV	52,410円
1口当たり分配金	1,257円 (第17期実績)
分配金利回り	6.3%

Appendix 2. 代表物件の紹介

大規模オフィス

品川シーサイドパークタワー（準共有持分63.4%）



取得価格 **20,288** 百万円

NOI利回り **4.0** %

- 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分に位置する交通便利性の高い立地
- 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）	95.23%（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 **4.2** %

- 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・交通便利性の高い立地
- 貸室形状は整形、フレキシブルなレイアウトが可能なSクラスのオフィス空間を有しており、高いテナント訴求力を有する
- スポンサーである三井物産グループが運用するファンドからの取得

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



中規模オフィス

MIテラス名古屋伏見



取得価格 8,886 百万円

NOI利回り 5.1 %

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

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



BizMiiX 淀屋橋



取得価格 2,041 百万円(注)

NOI利回り 4.0 %

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

※公式サイトはこちら



所在地	大阪府大阪市中央区平野町三丁目1-6
敷地面積	295.42㎡
延床面積	1,821.56㎡
構造	S造 9階建
稼働率 (テナント数)	90.8% (46)
建築時期	2017年1月



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

商業施設

イオン葛西店



取得価格 9,420 百万円

NOI利回り 5.1 %

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

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



ミ・ナアラ



取得価格 4,944 百万円

NOI利回り 5.6 %

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

所在地	奈良県奈良市二条大路南一丁目3番1号
敷地面積	53,214.66㎡ (全体)
延床面積	①72,944.41㎡ ②4,543.32㎡
構造	①百貨店 SRC造 7階建 ②駐車場 S造 3階建
稼働率 (テナント数)	92.8% (62)
建築時期	①1989年9月 ②2003年6月



ホテル

EN HOTEL Ise



取得価格 1,800 百万円

NOI利回り 5.5 %

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

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



ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町



取得価格 3,720 百万円

NOI利回り 4.2 %

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

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



Appendix 3.
ポートフォリオ一覧

ポートフォリオ一覧 (2024年10月末時点)

アセットタイプ		分類	物件名	所在地	取得時期	取得価格 (百万円)	投資比率	鑑定NOI 利回り	償却後 NOI 利回り	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%	4.2%	3.4%	95.2%	
			川崎テックセンター	神奈川県川崎市	2016年12月	23,182	13.0%	4.9%	3.5%	99.4%	
			新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区	2016年12月	10,000	5.6%	3.6%	2.8%	100.0%	
			東京フロントテラス	東京都品川区	2017年10月	10,592	5.9%	3.2%	2.4%	94.1%	
	中規模		MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋市	2018年6月	8,886	5.0%	4.7%	4.1%	100.0%	
			広島鯉城通りビル	広島県広島市	2020年3月	2,250	1.3%	5.2%	4.4%	100.0%	
			BizMiiX淀屋橋	大阪府大阪市	2018年11月	2,041	1.1%	4.4%	3.3%	90.8%	
			TCAビル	大阪府大阪市	2021年1月	2,120	1.2%	4.7%	3.8%	100.0%	
			愛媛ビル・広島	広島県広島市	2022年1月	2,780	1.6%	4.9%	3.8%	96.0%	
			MIテラス仙台広瀬通り	宮城県仙台市	2022年11月	2,022	1.1%	4.9%	4.3%	86.4%	
			MIテラス北上野	東京都台東区	2023年3月	3,557	2.0%	4.3%	3.7%	100.0%	
			MIテラス浜松	静岡県浜松市	2023年12月	2,603	1.5%	4.9%	4.1%	98.6%	
			小計					90,322	50.7%	4.3%	3.4%	97.3%
商業施設	都市型	コア	渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	2016年12月	3,200	1.8%	5.8%	5.3%	100.0%	
			THINGS青山	東京都港区	2020年1月	2,912	1.6%	3.7%	3.5%	100.0%	
			MIキューブ仙台クリスロード	宮城県仙台市	2020年3月	1,330	0.7%	4.9%	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	1.1%	4.9%	4.1%	85.9%	
			MIキューブ心斎橋	大阪府大阪市	2024年3月	2,644	1.5%	3.6%	3.6%	100.0%	
	地域密着型		イオン葛西店	東京都江戸川区	2016年12月	9,420	5.3%	5.0%	4.0%	100.0%	
			カインズモール彦根 (底地)	滋賀県彦根市	2021年3月	3,598	2.0%	5.1%	5.1%	100.0%	
			マックスバリュ高取店 (底地)	広島県広島市	2021年3月	950	0.5%	4.6%	4.6%	100.0%	
			ツルミフーガ1	神奈川県横浜市	2022年1月	5,300	3.0%	4.3%	3.4%	100.0%	
			WECARS岐南店 (底地) (注)	岐阜県羽島郡	2022年1月	1,080	0.6%	4.2%	4.2%	100.0%	
			コアプラス	ミ・ナーラ	奈良県奈良市	2017年10月	4,944	2.8%	5.1%	1.5%	92.8%
			小計					37,355	21.0%	4.7%	3.8%	98.1%

注：テナントである株式会社ビッグモーターの事業を株式会社WECARSが会社分割により承継し、屋号を変更したことに伴い、2024年8月1日付で「物件名」を「ビッグモーター岐南店 (底地)」から「WECARS岐南店 (底地)」に変更しています。以下同じです。

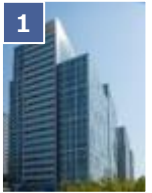
ポートフォリオ一覧 (2024年10月末時点)

アセットタイプ	分類	物件名	所在地	取得時期	取得価格 (百万円)	投資比率	鑑定NOI 利回り	償却後 NOI 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	1.2%	6.4%	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	1.1%	5.8%	4.1%	100.0%
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	2016年12月	1,280	0.7%	5.8%	4.8%	100.0%
			スマイルホテル大阪天王寺	大阪府大阪市	2016年12月	1,260	0.7%	6.9%	6.1%	100.0%
			スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	2016年12月	1,123	0.6%	5.5%	4.5%	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%	8.1%	7.3%	100.0%
			EN HOTEL Ise	三重県伊勢市	2018年3月	1,800	1.0%	6.1%	4.6%	100.0%
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	2018年3月	820	0.5%	5.5%	3.2%	100.0%
			ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	東京都台東区	2018年5月	3,720	2.1%	4.2%	3.6%	100.0%
			スマイルホテル那覇シティリゾート	沖縄県那覇市	2018年11月	4,000	2.2%	4.5%	3.8%	100.0%
			スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市	2018年11月	3,800	2.1%	3.6%	3.2%	100.0%
			スマイルホテル名古屋栄	愛知県名古屋市	2018年11月	2,950	1.7%	4.7%	4.1%	100.0%
			くれたけインプレミアム名古屋納屋橋	愛知県名古屋市	2023年12月	2,470	1.4%	4.9%	4.2%	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%	5.4%	4.8%	100.0%
			ホテル呉竹荘広島大手町	広島県広島市	2023年12月	2,540	1.4%	5.5%	4.5%	100.0%
小計					32,643	18.3%	5.1%	4.2%	99.3%	
居住施設	コア	フィール城北	静岡県浜松市	2023年3月	2,210	1.2%	5.1%	4.3%	100.0%	
		小計					2,210	1.2%	5.1%	4.3%	100.0%
インダストリアル	ニュー タイプ	六甲アイランドDC	兵庫県神戸市	2018年11月	7,996	4.5%	5.4%	4.1%	100.0%	
		小田原機材管理センター (底地)	神奈川県小田原市	2021年3月	2,300	1.3%	4.9%	4.9%	100.0%	
		横浜大黒町整備工場 (底地)	神奈川県横浜市	2022年3月	1,490	0.8%	3.9%	3.9%	100.0%	
教育施設		東京衛生学園専門学校	東京都大田区	2020年1月	3,900	2.2%	5.8%	5.0%	100.0%	
ニュータイプ小計					15,686	8.8%	5.3%	4.5%	100.0%	
ポートフォリオ合計					178,217	100.0%	4.7%	3.7%	98.3%	

ポートフォリオ一覧 (2024年10月末時点)

■ オフィス ■ 商業施設 ■ ホテル ■ 居住施設 ■ その他

オフィス



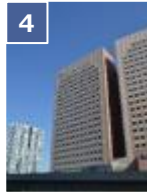
1 品川シーサイドパークタワー



2 川崎テックセンター



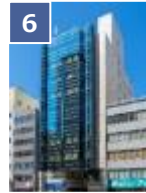
3 新宿イーストサイドスクエア



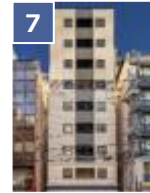
4 東京フロントテラス



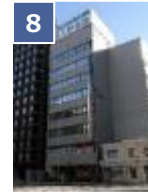
5 MIテラス名古屋伏見



6 広島鯉城通りビル



7 BizMiiX淀屋橋



8 TCAビル



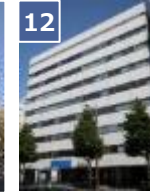
9 愛媛ビル・広島



10 MIテラス仙台広瀬通り



11 MIテラス北上野



12 MIテラス浜松



39 フィール城北

居住施設

商業施設



13 渋谷ワールドイーストビル



14 THINGS青山



15 MIキューブ仙台クリスロード



16 MIキューブ町田イースト



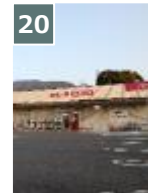
18 イオン葛西店



17 MIキューブ心斎橋



19 カインズモール彦根(底地)



20 マックスバリュ高取店(底地)



21 ツルミフーガ1



22 WECARS 岐南店(底地)



23 ミ・ナール



40 六甲アイランドDC



41 小田原機材管理センター(底地)



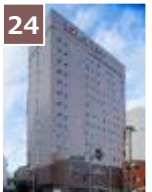
42 横浜大黒町整備工場(底地)



43 東京衛生学園専門学校

グロースアセット

ホテル



24 ホテルサンルート新潟



25 ダイワロイネットホテル秋田



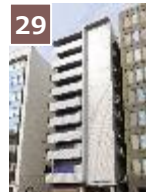
26 スーパーホテル仙台・広瀬通り



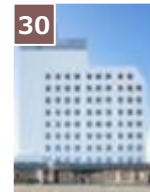
27 スマイルホテル大阪天王寺



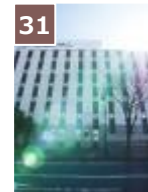
28 スーパーホテルさいたま・大宮



29 スマイルホテル京都烏丸五条



30 EN HOTEL Ise



31 コンフォートホテル北上



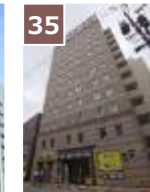
32 ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町



33 スマイルホテル那覇シティリゾート



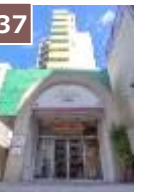
34 スマイルホテル博多駅前



35 スマイルホテル名古屋栄



36 くれたけインプレミアム名古屋納屋橋

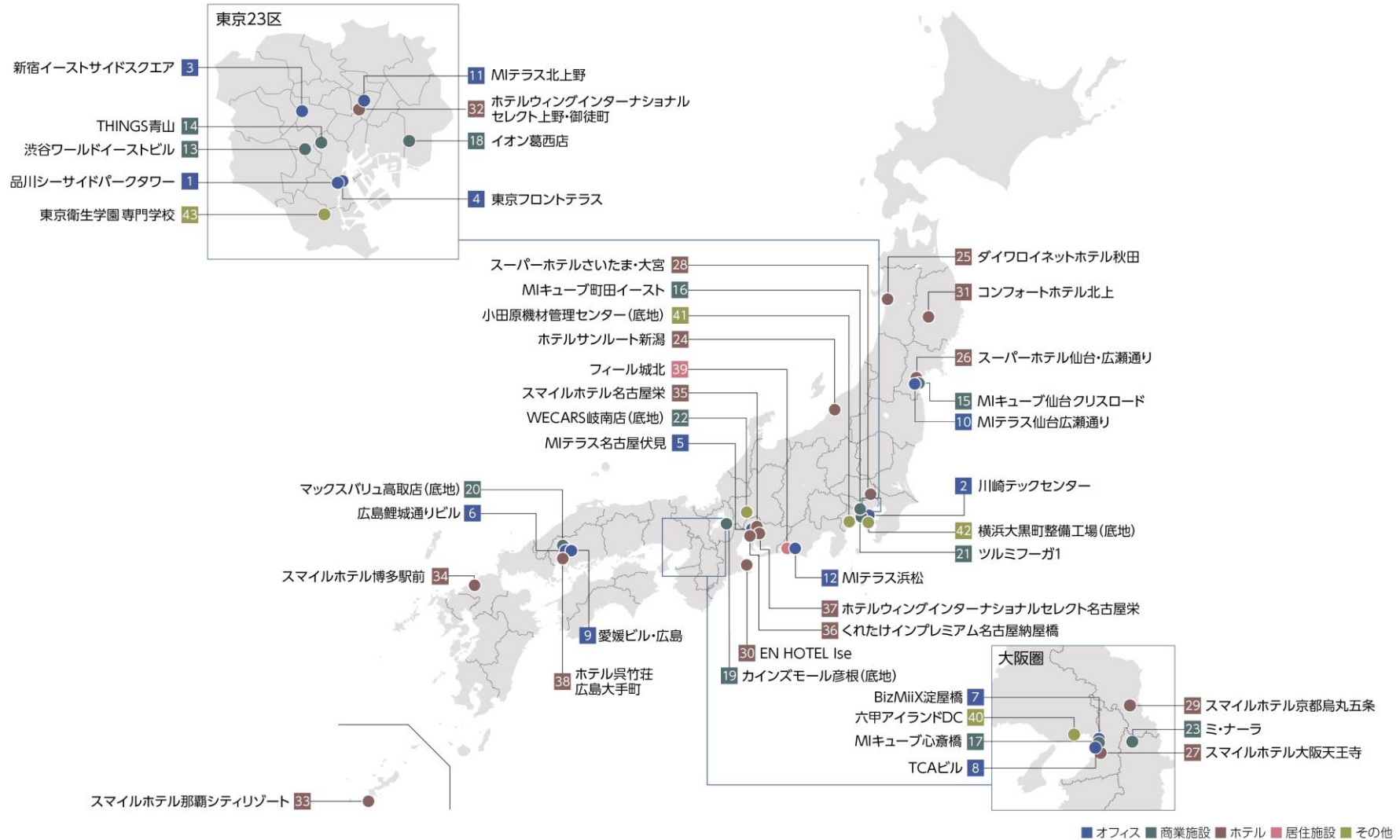


37 ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄



38 ホテル呉竹荘広島大手町

ポートフォリオマップ (2024年10月末時点)



Appendix 4.
その他

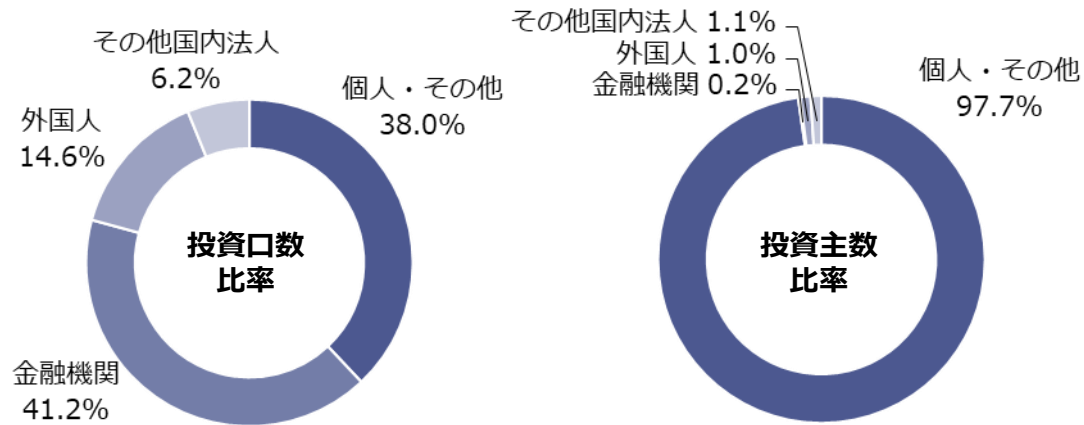
投資主構成（第17期末時点）

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	724,618	38.0%	1.7%	40,877	97.7%	0.1%
金融機関	786,673	41.2%	▲0.4%	79	0.2%	▲0.0%
外国人	278,742	14.6%	▲1.4%	430	1.0%	▲0.0%
その他国内法人	117,407	6.2%	0.0%	447	1.1%	▲0.0%
合計	1,907,440	100.0%	-	41,833	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）	267,762	14.0%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	245,520	12.9%
野村信託銀行株式会社（投信口）	89,862	4.7%
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	31,800	1.7%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	30,183	1.6%
S M B C日興証券株式会社	25,549	1.3%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	21,462	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%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	18,459	1.0%
合計	770,597	40.4%



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>2024年10月31日の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された1口以上を保有する全ての投資主 (保有口数の条件はありません)</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 ③ スマイルホテル等
<p>有効期間</p>	<p>2025年1月15日～ 2025年12月31日</p>

優待対象ホテルの紹介 (注)

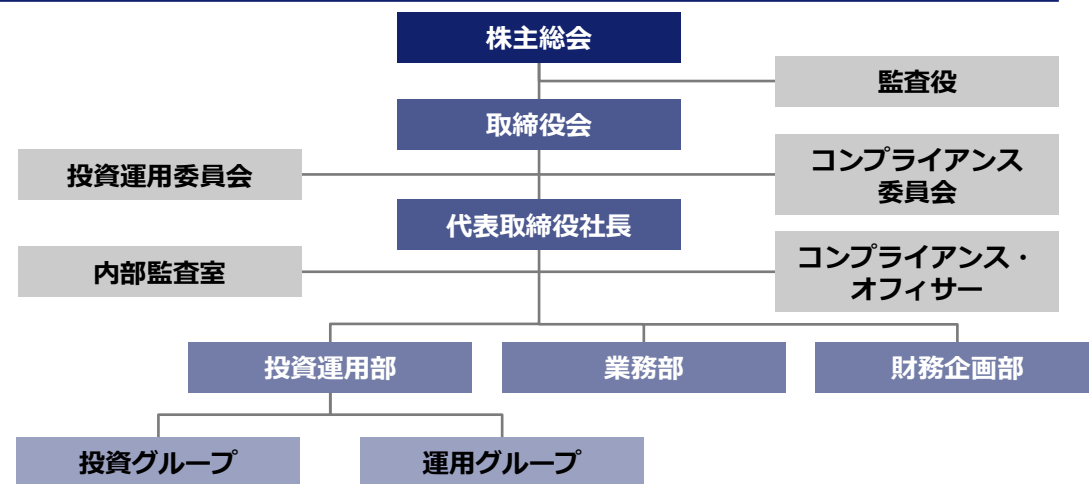
<p>EN HOTEL・コートホテル等 (全17店舗)</p> 	 <p>EN Hotel Ise</p>	 <p>久米島 イーラブビーチホテル</p>
<p>ホテルウィング インターナショナル (全39店舗)</p> 	 <p>ホテルウィング インターナショナルセレクト 上野・御徒町</p>	 <p>ホテルウィング インターナショナルセレクト 名古屋栄</p>
<p>スマイルホテル等 (全85店舗)</p> 	 <p>スマイルホテル 大阪天王寺</p>	 <p>スマイルホテル那覇 シティリゾート</p>

注：店舗数は2024年10月時点の国内店舗の情報に基づき記載しています。

投資法人・資産運用会社の概要（2024年12月16日時点）

本資産運用会社の概要

社名	三井物産・イデラパートナーズ株式会社			
本店所在地	東京都千代田区西神田三丁目2番1号			
役員等	代表取締役社長 菅沼 通夫	取締役（非常勤） 萩野 保	代表取締役副社長CIO 岩崎 浩之	取締役（非常勤） 竹内 誠治
	取締役投資運用部長 大高 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。

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。

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）