



# MIRAI

## 第15期 決算説明会資料

2023年5月1日～2023年10月31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>

# エグゼクティブ・サマリー

	実績	今後の計画
<b>外部成長</b>	取得（予定）資産 <b>119</b> 億円	<ul style="list-style-type: none"><li>■ <b>インプライド・キャップレートを上回る物件取得の実現</b>： 中規模オフィス及びホテルで利回りを確保、都市型商業施設等のアップサイド物件を組み合わせることで「賢守×共攻」を目指す</li><li>■ 今後のインフレ対応を強く意識、アセットタイプによる投資比率に加えて<b>変動/固定のキャッシュ・フロー特性による投資戦略</b>を検討</li></ul>
<b>財務</b>	公募増資 <b>55</b> 億円	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 運用コスト増加に備えて柔軟に財務戦略を検討</li><li>■ リスクとコストのバランスを踏まえて<b>負債の調達期間や固定化比率をコントロール</b></li><li>■ NAV倍率1.0の回復に向けて<b>投資主価値向上策を継続</b></li></ul>
<b>ポートフォリオ マネジメント (内部成長)</b>	平均稼働率 <b>98.5%</b> ※取得（予定）資産取得後	<ul style="list-style-type: none"><li>■ オフィス：稼働優先の運用を継続、FR解消による将来の収入改善に期待</li><li>■ 商業施設：<b>ミ・ナーラのトップライン（賃料収入） 引上げ策</b>の継続</li><li>■ ホテル：固定→変動の切替を含めて<b>変動賃料によるアップサイド追求</b></li></ul>
<b>ESG</b>	GRESB評価 <b>4</b> star (2023年)	<ul style="list-style-type: none"><li>■ <b>GRESB4スターの維持・向上</b>に向けたESG施策を継続</li><li>■ 環境認証取得率（71.6%<sup>(注)</sup>）の引上げを目指して対象物件を選定</li><li>■ グリーンファイナンスの実施については調達機会の都度継続検討</li></ul>

# 目次

Section1.	運用ハイライト	.....	P3
Section2.	決算概要及び業績予想	.....	P23
Section3.	みらい成長の軌跡	.....	P29
Section4.	取得（予定）資産の概要	.....	P34
Section5.	ポートフォリオマネジメント	.....	P46
Section6.	ESGの取組み	.....	P51

Section1.  
運用ハイライト

---



## 第5回公募増資/資金調達の概要（2023年11月公表）

## 公募増資+インプライドCRを上回る「賢守×共攻」物件での外部成長を実行

## 取得（Acquisition）（以下「取得（予定）資産」）

賢守		共攻		
オフィス	商業施設	ホテル	ホテル	ホテル
				
MIテラス 浜松	MIキューブ 心斎橋	くれたけ インプレミアム 名古屋納屋橋	ホテルウィング インターナショナル セレクト名古屋栄	ホテル呉竹荘 広島大手町

## 平均鑑定NOI利回り

4.8%

## インプライド・キャップレート

4.4% (注1)

## 取得（予定）価格合計

11,957 百万円

## 鑑定評価額合計

13,710 百万円

## 借入（Debt）

## 長期借入金合計

6,000 百万円

## 短期借入金

400 百万円

## 平均借入期間 (注2)

6.5年

## 平均借入金利 (注2)

0.65%

- 新規先2社を含む7社から長期借入金を調達
- リスクとコストのバランスを踏まえて変動金利を導入
- 公募増資の当初想定との差額を追加調達予定

## 公募増資（Equity）

## 発行価額合計

5,566 百万円

## 発行価額

40,929 円

## 1口当たりNAV (発行後)

52,450 円 (注3)

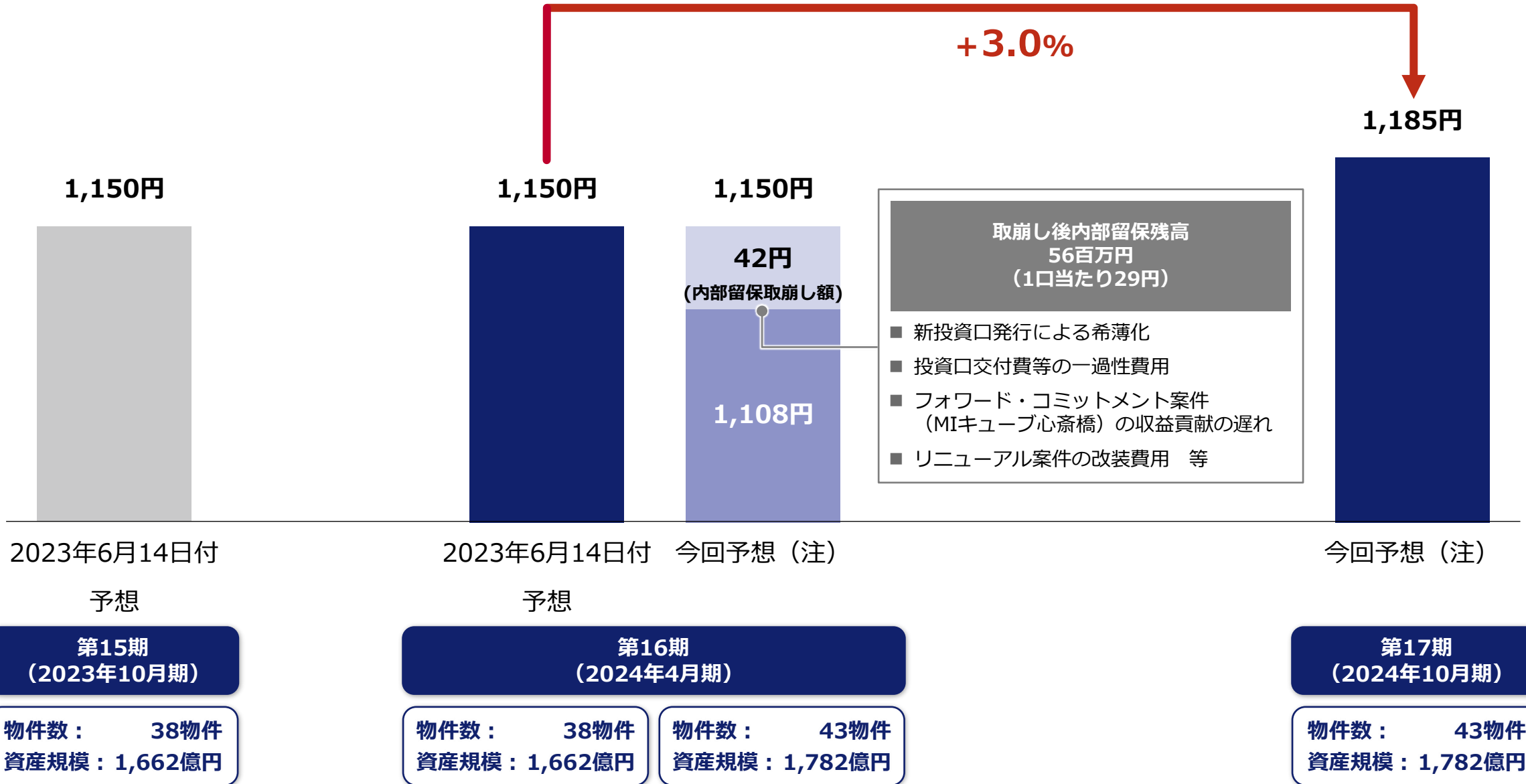
募集形態	国内募集
募集投資口数	136,000口（第三者割当含む）
発行価格/発行価額	42,363円/40,929円（条件決定日終値43,450円）
発行価格/払込金額総額	5,761百万円/5,566百万円
発行決議日/条件決定日	2023年11月14日/2023年11月21日

注1： 2023年4月期（第14期）実績及び2023年11月2日時点の時価総額に基づき算出しています。以下同じです。

注2： 長期借入金6,000百万円を対象としており、変動金利の借入金については2023年12月1日時点の基準金利に基づき平均借入金利を算出しています。

注3： 10円未満を切り捨てて表示しています。以下同じです。

# 本公募増資に伴う1口当たり分配金（DPU）の変化



注: 2023年12月15日付「2023年10月期 決算短信 (REIT)」記載の前提条件の下に算出したものであり、実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や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。

# 本公募増資及び物件取得の効果

	中計公表前 (2022年4月末)	物件入替の効果 (注1)		第15期末 (2023年10月末)	取得(予定)資産 取得の効果	取得(予定)資産 取得後
		譲渡 (▲)	取得 (+)		取得 (+)	
物件数	38	4	4	38	5	43
取得(予定)価格合計	1,645億円	80億円	97億円	1,662億円	119億円	1,782億円
鑑定評価額合計	1,776億円	80億円	111億円	1,825億円	137億円	1,962億円
含み益	112億円	▲3億円	12億円	147億円	12億円	159億円 (注2)
含み益率	6.8%	▲3.8%	12.2%	8.8%	9.9%	8.9%
鑑定NOI利回り	4.7%	4.5%	4.7%	4.7%	4.8%	4.7%
償却後NOI利回り	3.9%	3.9%	4.1%	3.8%	4.2%	3.8%
インプライド・キャップレート					4.4%	-
平均稼働率	98.1%	100.0%	96.7%	98.5%	99.2%	98.5%
テナント総数	290社	12社	35社 (1社は住宅ML)	342社	39社	381社
LTV水準	48.8%					49.2%
1口当たりNAV	50,670円	+3.5%				52,450円

注1： 中計公表前（2022年4月末）と第15期末（2023年10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。  
注2： 取得(予定)資産取得後の含み益=取得(予定)資産取得後の保有物件の鑑定評価額合計-(2023年10月末日時点の保有物件の帳簿価額総額+取得(予定)資産の取得予定日における想定帳簿価額総額)。

# 取得（予定）資産の概要

取得（予定）資産	取得（予定）価格合計	鑑定評価額合計	平均鑑定NOI利回り	平均償却後NOI利回り
5物件	11,957百万円	13,710百万円	4.8%	4.2%

アセットカテゴリー	コアアセット	コアアセット	コアアセット	コアアセット	コアアセット
物件名称	MIテラス浜松	MIキューブ心斎橋	くれたけインプレミアム 名古屋納屋橋	ホテルウイング インターナショナルセレクト 名古屋栄	ホテル呉竹荘広島大手町
物件写真	 賢守	 共攻	 共攻	 共攻	 共攻
アセットタイプ	オフィス (地方中核都市)	商業施設 (都市型)	ホテル (固定賃料)	ホテル (固定賃料)	ホテル (固定賃料)
所在地	静岡県浜松市	大阪府大阪市	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市	広島県広島市
取得（予定）価格	2,603百万円	2,644百万円	2,470百万円	1,700百万円	2,540百万円
不動産鑑定評価額	2,770百万円	2,830百万円	2,900百万円	2,200百万円	3,010百万円
鑑定NOI利回り	4.9%	3.6%	4.9%	5.5%	5.5%
償却後NOI利回り	4.1%	3.6%	4.3%	4.8%	4.5%
竣工年月	1990年12月	2002年4月	2017年8月	2017年11月	2019年2月
取得ルート	本資産運用会社	本資産運用会社	本資産運用会社	本資産運用会社	本資産運用会社



# 取得（予定）資産：取得の狙い

## 「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を取得

取得の狙い

### 継続：中規模オフィス（賢守）

- 中小企業のニーズに合致しており、厚みのあるテナント層を誇る
- 大規模オフィスと比較して空室率・賃料単価のボラティリティが低く、テナント定着性が高い
- 特に新規供給が限定的で需給バランスの安定した地方中核都市の物件に注目



MIテラス浜松

賢守

→ 政令指定都市の中でも有数の事業所数を誇る浜松市の中規模オフィスを取得

### 強化：都市型商業施設（共攻）

- 行動制限の解除に伴う繁華街の人流回復によりテナント需要の増加が期待される
- インバウンド回復を背景に多様な出店ニーズが復活（ハイブランド、免税店、ドラッグストア、リユース店等）
- 賃料水準及び資産価値のアップサイドが狙える物件を積極的に検討



MIキューブ心斎橋

共攻

→ 関西を代表する繁華街である心斎橋筋商店街の至近に位置する都市型商業施設を取得

### 再開：ホテル（共攻）

- コロナ収束後の出張需要と国内観光需要の回復に加え、インバウンドの本格的な復活による市場成長が期待される
- 変動賃料：賃料アップサイドの蓋然性を慎重に見極め  
固定賃料：適正価格での取得を重視



くれたけインプレミアム名古屋納屋橋



ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄



ホテル呉竹荘 広島大手町

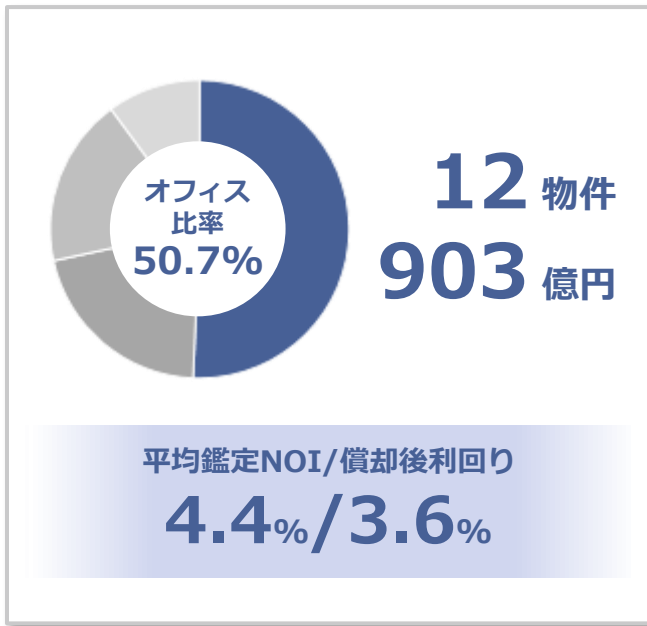
共攻

→ 底堅いビジネス・観光需要を有するエリアにおいて収益性・含み益率の高い固定賃料ホテルを取得

# ポートフォリオマネジメント：オフィス（1/2）

## 大規模：入居検討テナントの動きが活発化/中規模：引き続き安定的に推移

### 取得（予定）資産取得後の状況



- 大規模オフィス 4物件/70.9%
- 中規模オフィス 8物件/29.1% (取得価格ベース)

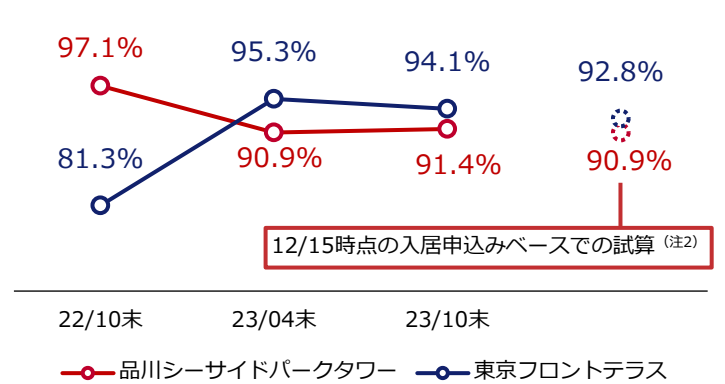
### 大規模オフィス（2023年10月末時点）

	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	91.4%	100.0%	100.0%	94.1%
23年5月以降の入居 (申込含む) (注1)	1,695㎡ (7.6%)	331㎡ (1.5%)	17㎡ (0.3%)	351㎡ (3.6%)

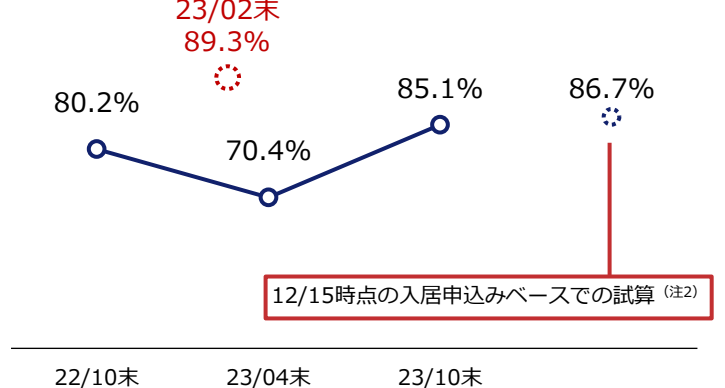
### 中規模オフィス（2023年10月末時点）

	MIテラス名古屋伏見	広島鯉城通りビル	TCAビル	愛媛ビル・広島
所在地	愛知県名古屋市	広島県広島市	大阪府大阪市	広島県広島市
取得後の平均稼働率	100.0%	97.7%	99.8%	98.5%
賃料単価の変化	+2.6%	+0.2%	+8.3%	+0.6%

### 湾岸オフィスの稼働率



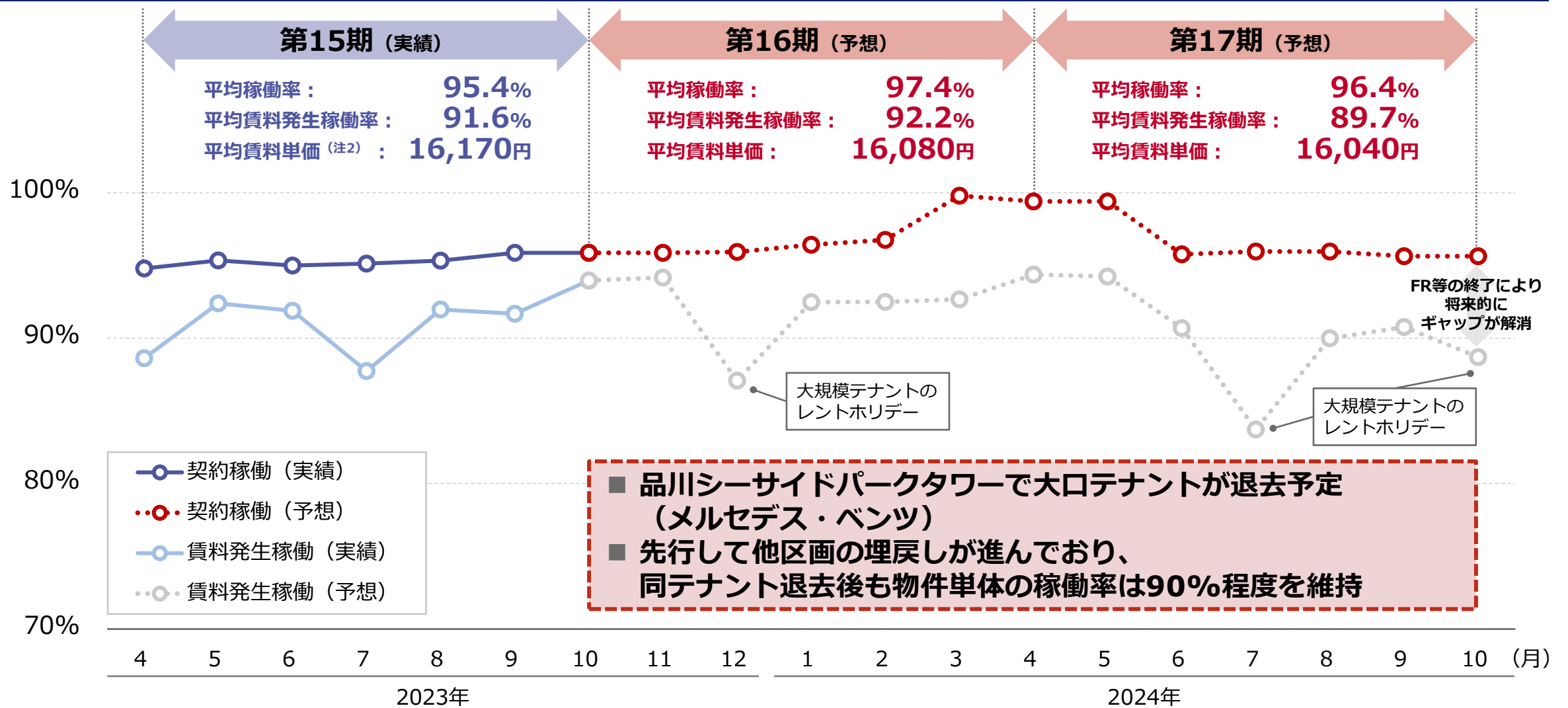
### BizMiiX淀屋橋の稼働率



注1：括弧内の数値は2023年5月以降の入居面積（申込を含む）が各物件の総賃貸可能面積に占める割合を記載しています。  
 注2：「12/15時点の入居申込みベースでの試算」とは、各物件について、2023年12月15日時点において同物件への入居申込みがあれば、かかる入居申込みを受け付けた時点において、当該入居申込みに係る区画の面積を2023年10月末時点の賃貸面積に加算した面積を、賃貸可能面積で除して稼働率を算出した試算値です。なお、入居申込み後、当該申込みが撤回される可能性や既存のテナントが撤退する可能性があり、当該稼働率による賃貸が可能となることを保証又は約束するものではありません。

# ポートフォリオマネジメント：オフィス（2/2）

## 大規模オフィスの賃料発生稼働率<sup>(注1)</sup> 推移（面積ベース）

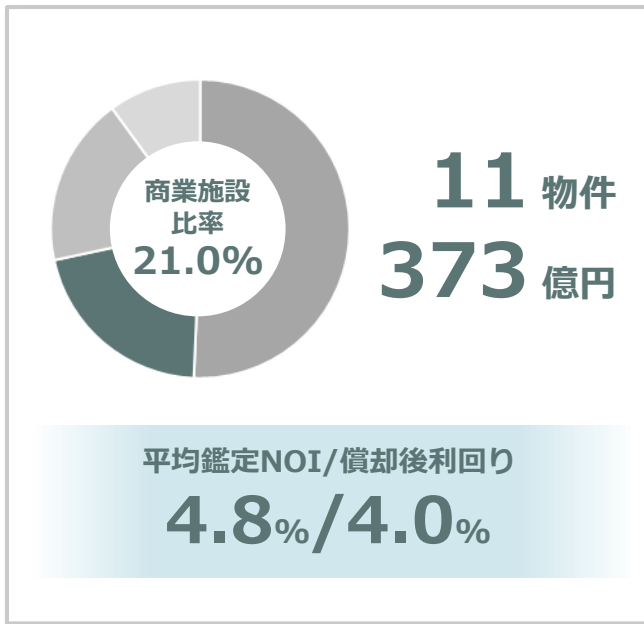


注1： 賃料発生稼働率＝賃貸面積×（実賃料÷月額賃料）÷賃貸可能面積。実賃料は、フリーレントやレントホリデー等を加味した実際にテナントから受領する賃料をいいます。  
 注2： 平均賃料単価＝賃貸借契約に定められた月額賃料÷賃貸面積（坪）。10円未満切り捨てで記載しています。以下同じです。

# ポートフォリオマネジメント：商業施設

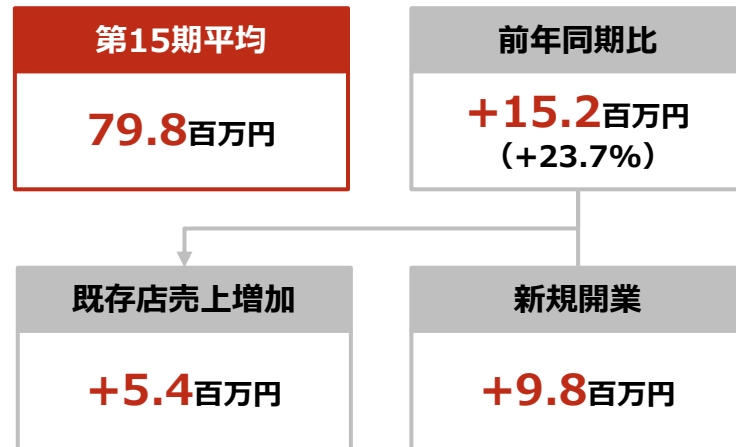
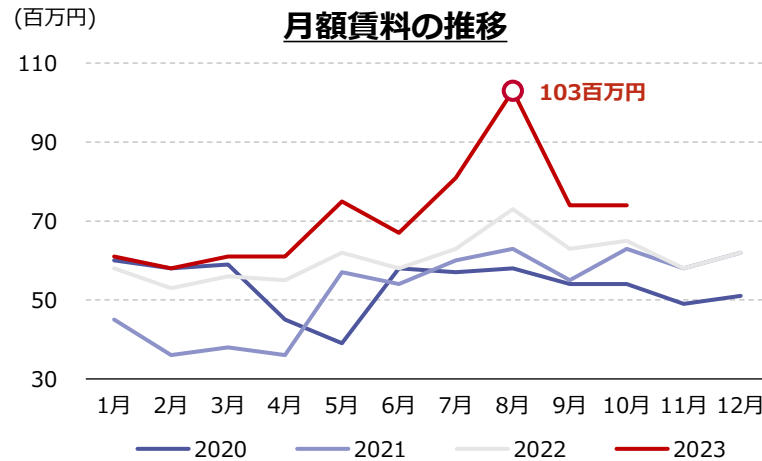
## ミ・ナーラ：既存店売上増加と新規開業の相乗効果で開業来最高の賃料を記録

### 取得（予定）資産取得後の状況



- 都市型物件 5物件/32.3%
- 地域密着型物件 6物件/67.7%  
(取得（予定）価格ベース)

### ミ・ナーラ



### 運用トピックス

- 2023年4月：いきものミュージアム開業
- 2023年8月：月額賃料103百万円（開業来最高値）
- 2023年1月～10月の新規開業：4件/529坪（4.0%）

### （今後のアップサイド）

空き区画	約622坪（4.7%）
入替検討	約444坪（3.4%）

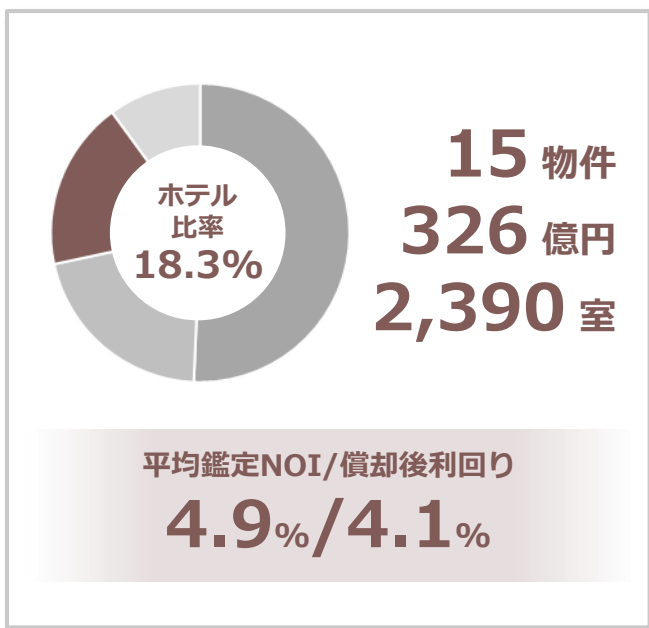
### 新規開業店舗の状況（第15期）



# ポートフォリオマネジメント：ホテル（1/2）

## オペレーター変更に伴い変動賃料に切替、アップサイド追求の運用を推進

### 取得（予定）資産取得後の状況



- 固定賃料物件 **8物件/48.1%**
- アップサイド（注1）**7物件/51.9%**  
+変動賃料物件  
(取得価格ベース)

### ホテルオペレーターの変更（2024年2月）



スーパーホテル 大阪・天王寺 (12.6億円)  
スーパーホテル 京都・烏丸五条 (10.3億円)

	大阪	京都
新テナント	ホスピタリティオペレーションズ (スマイルホテル)	
竣工年月	2004年1月	2004年1月
客室数	124室	108室
月額賃料 (現契約)	6.2百万円	5.1百万円

**オペレーター変更に伴い  
固定賃料→変動賃料に切替**

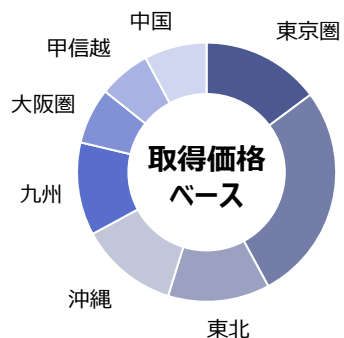
安定稼働時の想定変動賃料比率（注2）

**60%**

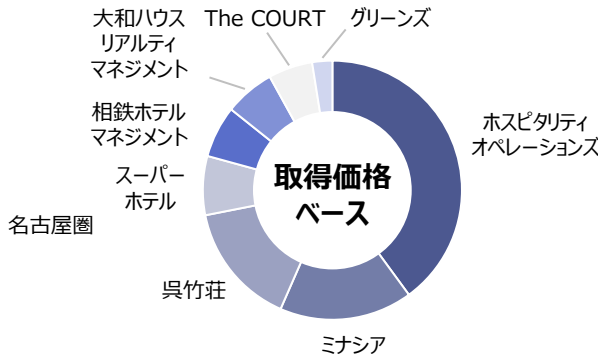
**変動賃料**  
毎月の実績GOP - (最低保証賃料 + 実績ベースフィー相当額 + 実績インセンティブフィー相当額)

### ポートフォリオの状況（取得（予定）資産取得/オペレーター変更後）

#### エリア別分散状況



#### オペレーター分散状況



アップサイド	変動賃料
<b>2物件/39億円</b> (新潟、伊勢)	<b>5物件/130億円</b> (スマイルホテル)
<b>固定賃料</b>	
2027年までに契約期限が到来する物件 <b>4物件/52億円</b>	

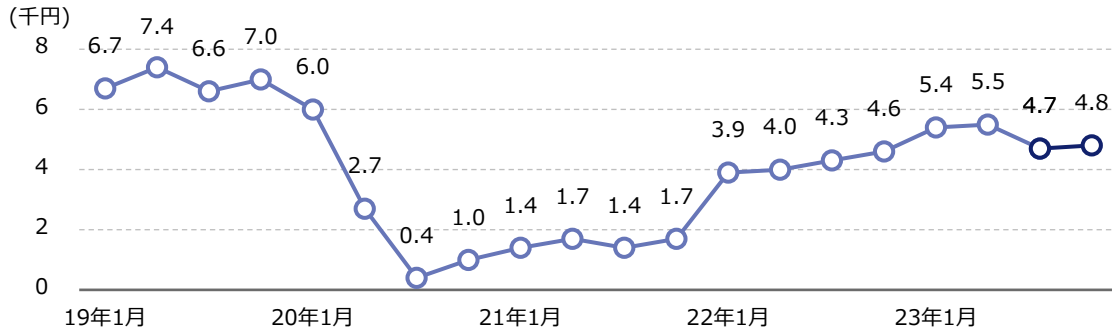
注1： 固定賃料に加えて、一定の条件を達成した場合に上乗せされる変動賃料が発生する契約をいいます。  
注2： 新テナントとの契約における最低保証賃料の算定に使用する予算をもとに算出した比率であり、実際の比率とは異なります。



# ポートフォリオマネジメント：ホテル（2/2）

## 変動賃料物件（既存3物件）の平均RevPARの推移

- 政府の全国旅行支援終了後も好調な稼働を維持
- 営業再開から間もないスマイルホテル那覇シティリゾート以外の2物件はコロナ前と同水準に迫るRevPARを記録

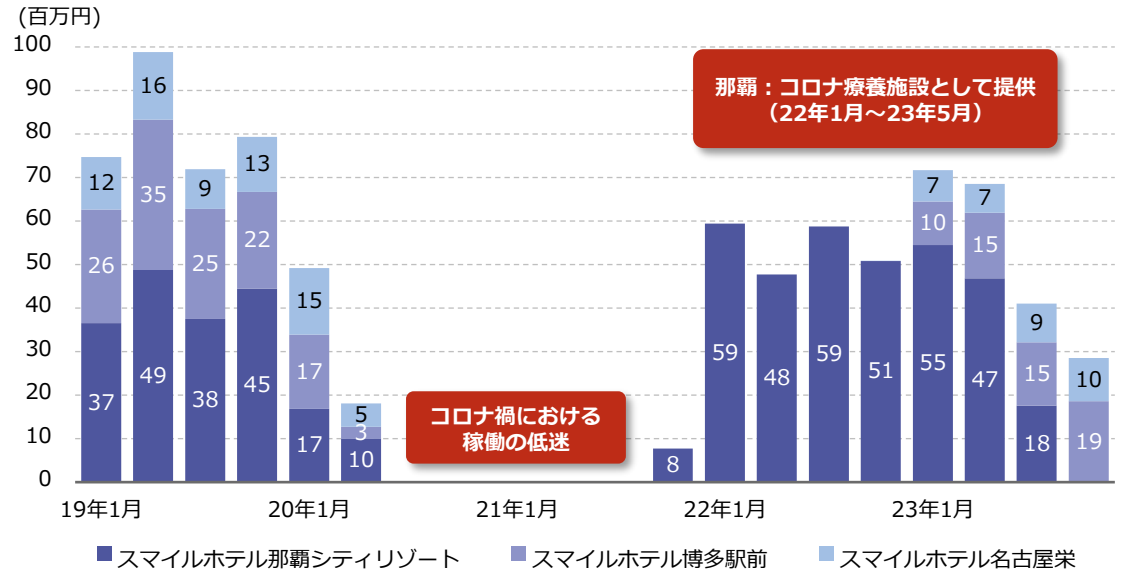


### 変動賃料物件の運用状況（第15期）（注）

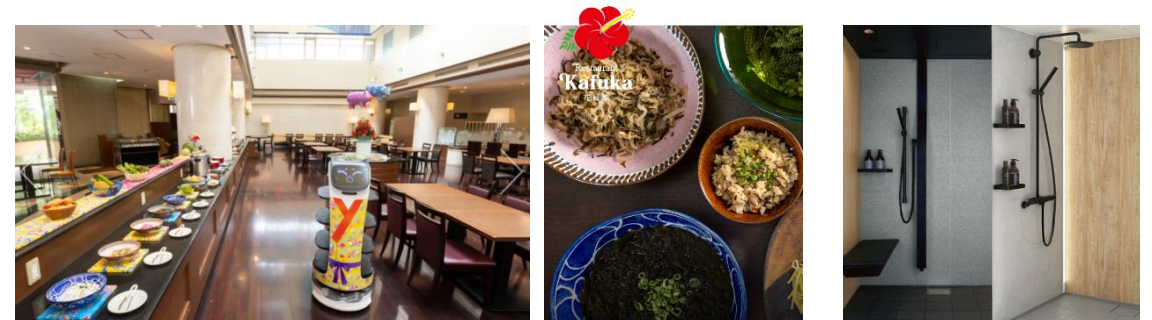
物件名		2023/5~ 2023/7	2019年 同期比	2023/8~ 2023/10	2019年 同期比
那覇	ADR	6,440円	78%	8,070円	87%
	稼働率	60%	74%	42%	51%
	RevPAR	3,880円	58%	3,360円	44%
博多駅前	ADR	8,180円	92%	8,640円	103%
	稼働率	78%	88%	79%	92%
	RevPAR	6,350円	81%	6,850円	95%
名古屋栄	ADR	6,610円	108%	6,840円	110%
	稼働率	74%	81%	82%	84%
	RevPAR	4,920円	88%	5,580円	92%

注： ADR及びRevPARは10円未満切り捨てで記載しています。

## 変動賃料の推移



## パフォーマンス向上に向けたバリューアップの実施（那覇）



朝食会場のリフレッシュオープン

ユニットバス交換

# 将来のインフレ及び金利上昇への対応策

## 運用コスト上昇に備えて財務戦略を柔軟化、アセット側もアップサイドを意識

### 資産 (Asset)

平均残存賃貸借期間 (注1) (WALE) **5.6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

**57.7%**  
(賃料ベース)



オフィス  
1.3年



都市型商業  
3.0年



変動ホテル  
15.1年

長期固定契約

**42.3%**  
(賃料ベース)



ニュータイプ  
12.1年



地域密着型商業  
11.1年



固定ホテル  
6.6年

### 負債 (Liability)

残存調達期間 **3.8年**

- 長期金利のベースシナリオ
  - 2024年前半にYCC撤廃+マイナス金利解除
  - 10年国債は1.0~1.2%をピークとして横ばい推移
- 運用コスト全般が上昇傾向にある中で変動金利を導入
  - 当面の方針：固定比率**90%**前後でコントロール  
(長期金利の動向に合わせて変更を検討)

ベースレートの推移 (5年) (注2)



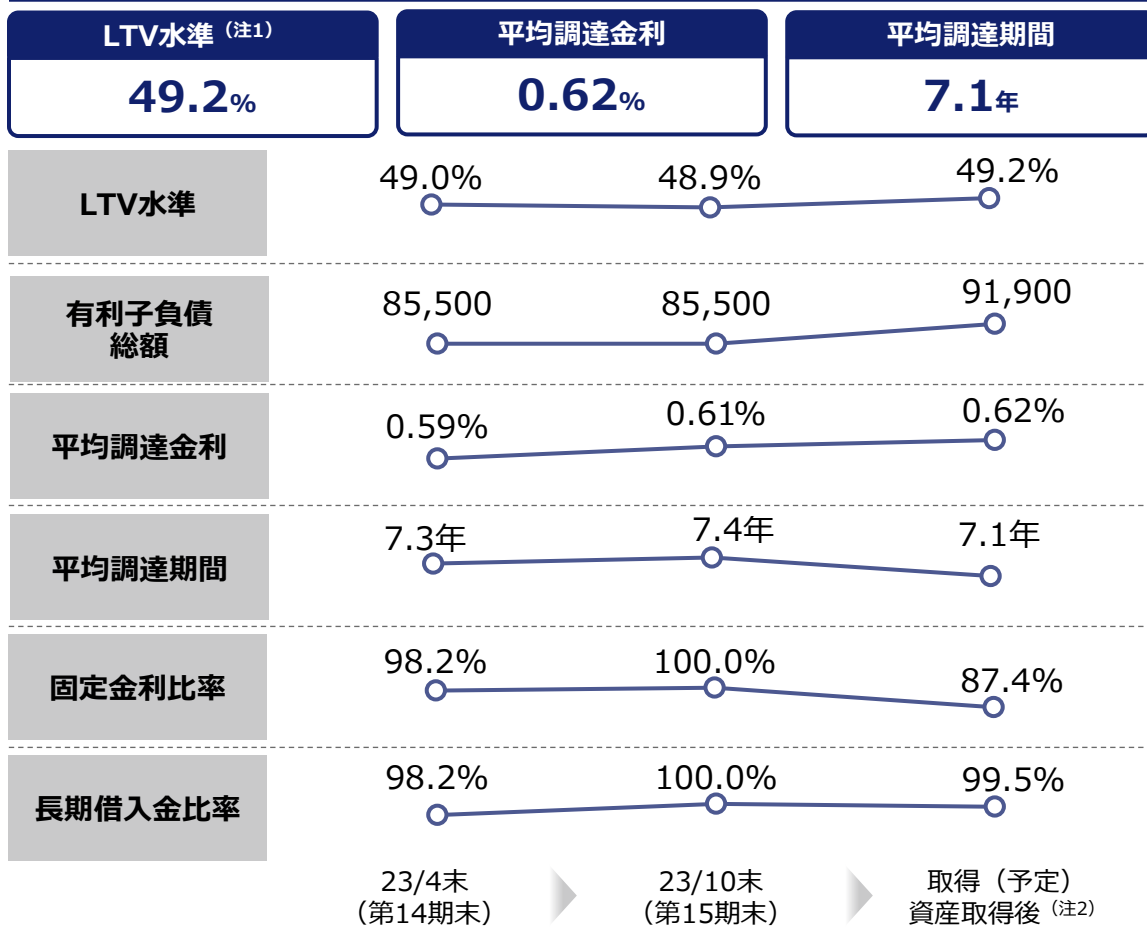
注1： 本投資法人の保有資産（取得（予定）資産を含む）について、2023年12月15日から賃貸借契約の満期日までの残存日数を365で除して、年間賃料との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。

注2： TONA Swap+ユーロ円TIBOR/TONAスプレッドの合計。

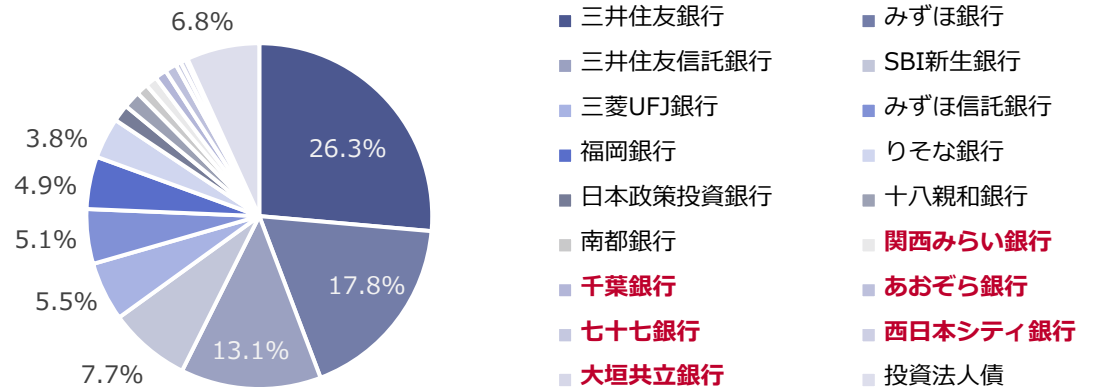
# 財務戦略：負債ポートフォリオ

## 新規レンダーとの取引を拡大、調達先の分散を通じて財務基盤を強化

### 財務ハイライト（取得（予定）資産取得後）



### 資金調達の分散状況（取得（予定）資産取得後）



※赤字は2023年10月期以降に取引を開始した金融機関

### 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
借入額	5億円 (2023/12/15時点)
借入期間	1年以内

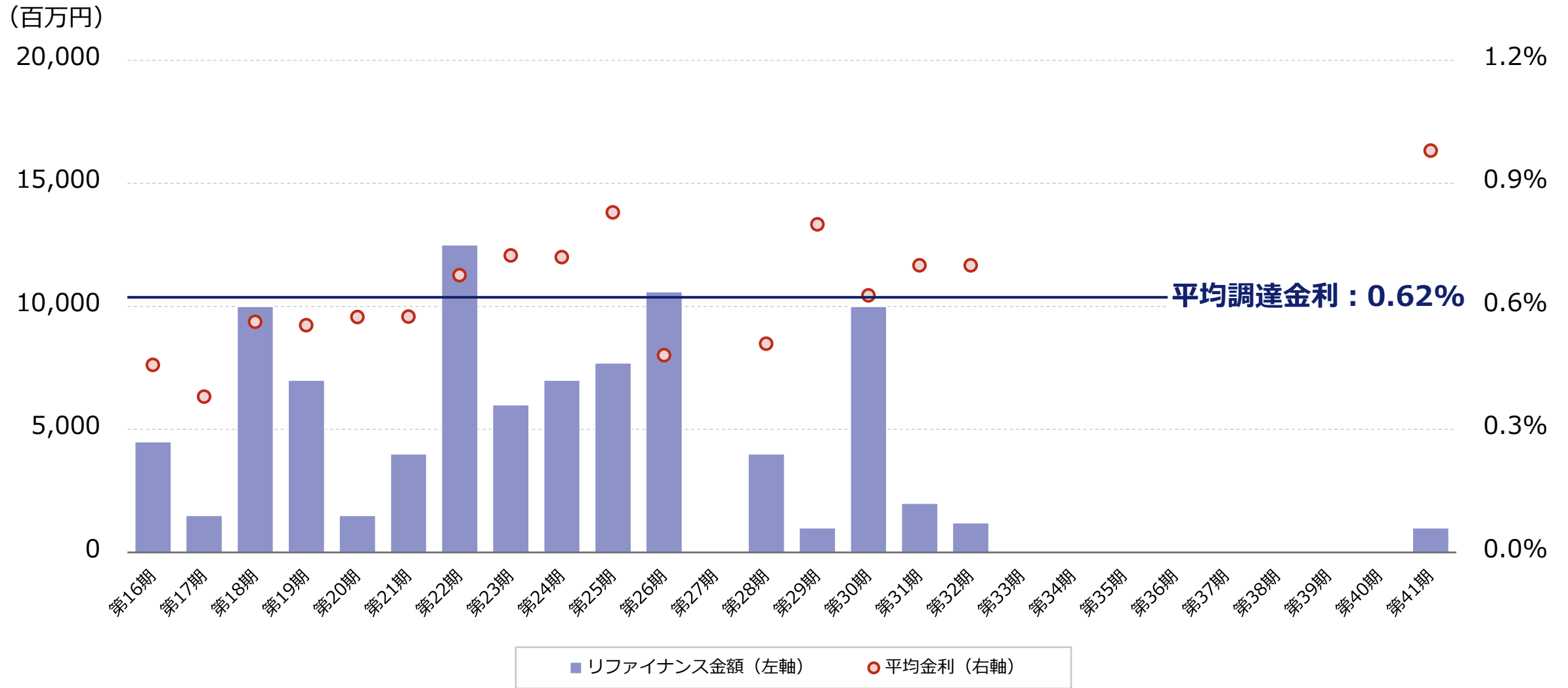
### 格付

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

注1： 取得（予定）資産取得後のLTV=取得（予定）資産取得後の有利子負債額÷（2023年10月期（第15期）末時点の貸借対照表上の総資産額（174,746百万円）+本公募増資におけるエクイティ調達額（5,566百万円）+取得（予定）資産取得に合わせて実行する借入れ（6,400百万円））

注2： 取得（予定）資産取得後の数値のうち、LTV水準及び有利子負債総額以外は2024年3月1日に借入を想定している短期借入金400百万円を含めずに算出しています。

# 財務戦略：有利子負債の返済期限分散状況（取得（予定）資産取得後）

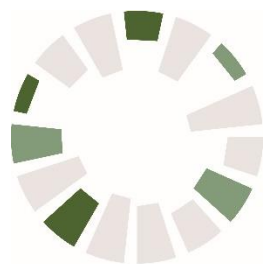


# ESGの取組み

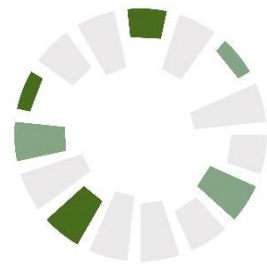
## GRESBリアルエステイト評価の向上をはじめ着実にESG施策が進捗

### GRESBリアルエステイト評価

- 2023年の評価において、昨年度から1ランク上の「**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  
★★★★☆ 2023



G R E S B  
Public Disclosure 2023

### 環境認証の取得

#### DBJ Green Building 認証

- 3つ星：東京フロントテラス（再認証）
- 2つ星：MIテラス名古屋伏見（再認証）  
※前回より1ランク評価が向上
- 1つ星：川崎テックセンター（再認証）

#### CASBEE不動産評価

- Sランク：MIテラス浜松 **NEW**
- Aランク：イオン葛西店 **NEW**

#### 環境認証取得率（2023年12月15日時点）

（準共有持分勘案後/底地を除く） **71.6%**



MIテラス名古屋伏見



DBJ Green Building

### グリーンファイナンスの実施

- 取得資産であるMIテラス浜松を対象に**グリーンローンを実行**（CASBEE不動産評価 Sランク）

#### グリーンローン概要

借入先	借入金額	借入期間	利率	対象物件
SBI新生銀行	10億円	7年	基準金利 +0.31%	MIテラス 浜松

#### グリーンファイナンス実績

適格グリーンプロジェクト総額	72,688百万円
LTV（2023年10月末時点）	48.9%
グリーンファイナンス上限額	35,544百万円
グリーンファイナンス残高（実行後）	6,200百万円
グリーンファイナンス余力	29,344百万円



# 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

**1,185円**

(2024年10月期予想)

目標：**1,300円水準**

前期予想比**+35円** (+3.0%)

ホテル変動賃料とオフィス稼働回復を  
成長ドライバーとして目標達成を目指す

1口当たりNAV

**52,450円**

(取得 (予定) 資産取得後)

目標：**53,000円以上**

中計開始後**+1,780円** (+3.5%)

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

**1,782億円**

(取得 (予定) 資産取得後)

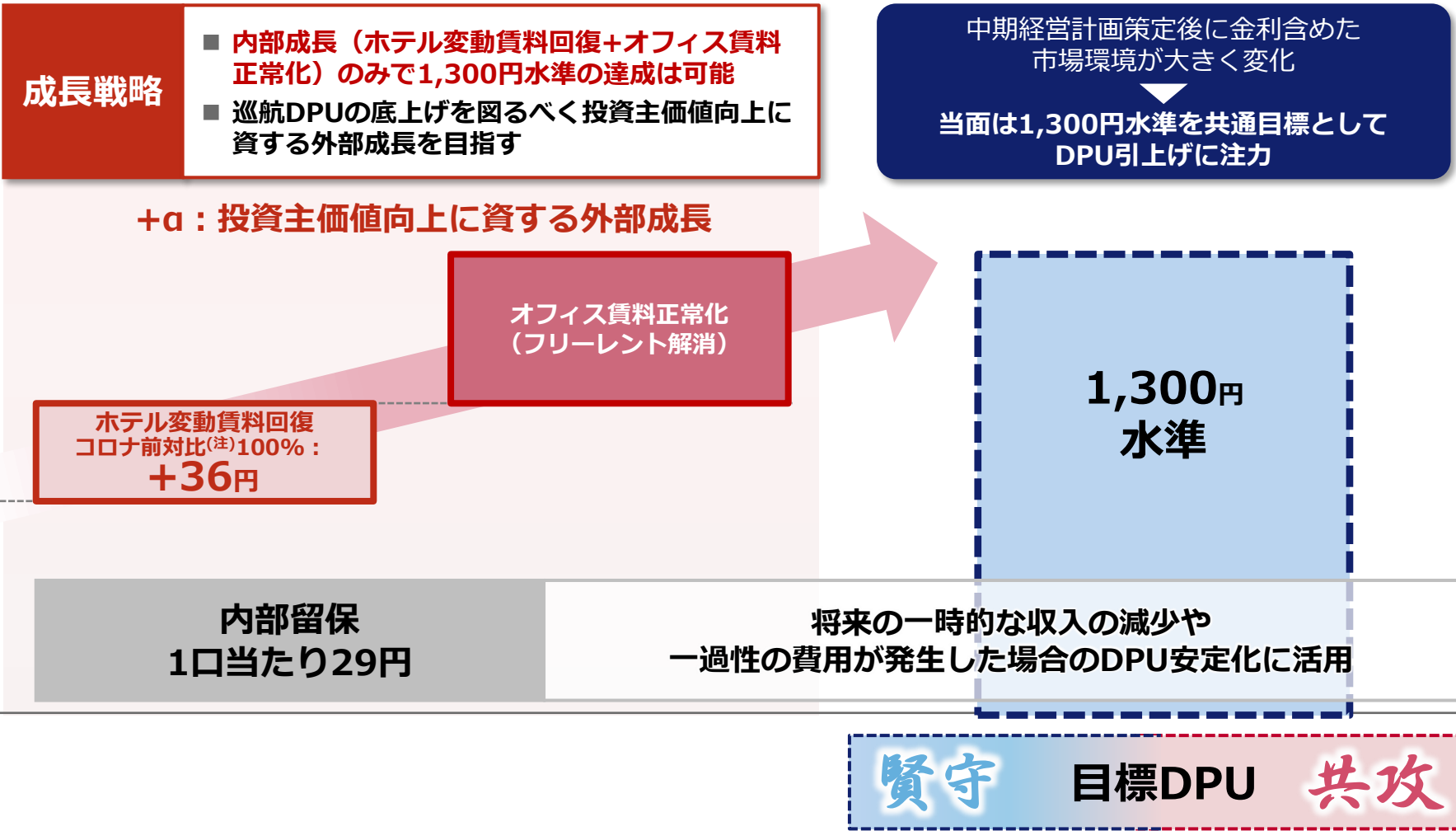
目標：**2,000億円**

中計開始後**+136億円** (+8.3%)

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

# 中期経営計画：1口当たり分配金目標

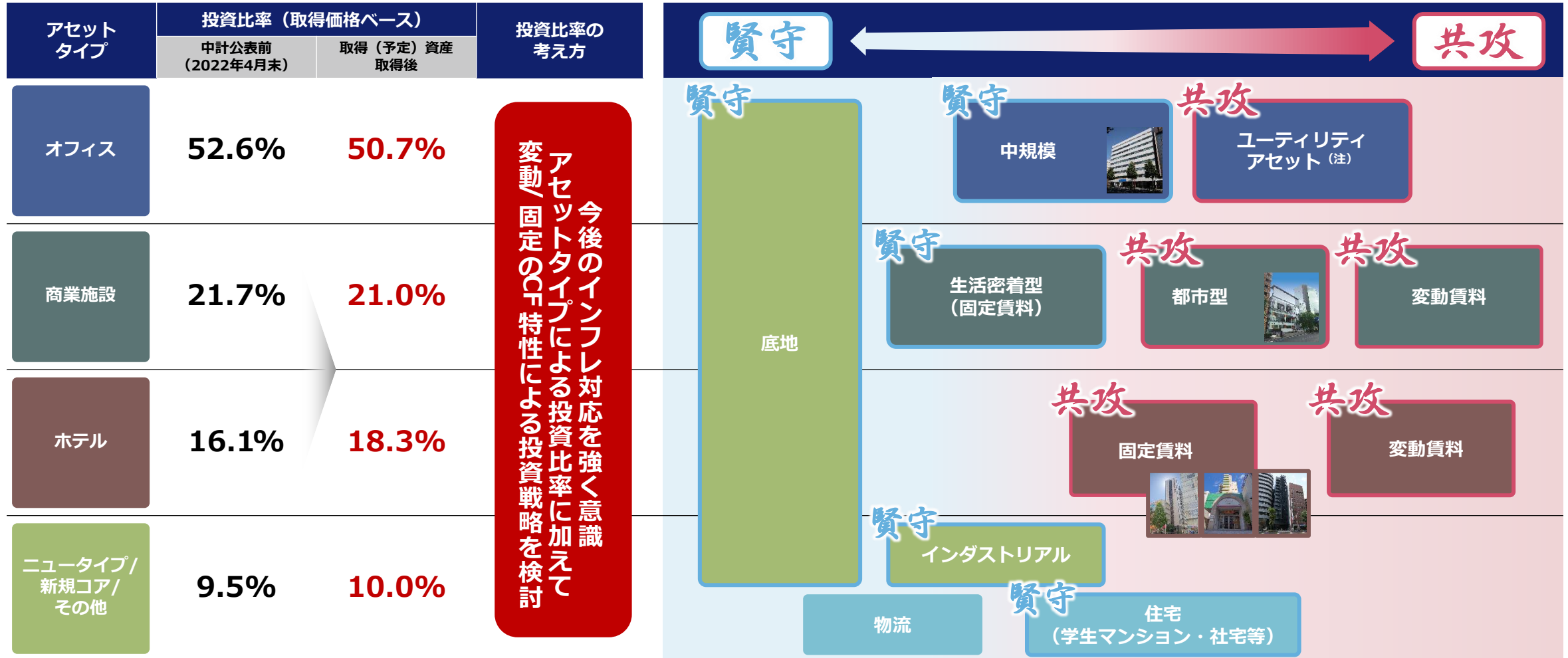
## 内部成長+投資主価値向上に資する外部成長により巡航DPU底上げを図る



注：変動賃料物件のホテルのうち既存3物件（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10月期（第17期）における変動賃料予算の差を取得（予定）資産取得後の想定である発行済投資口数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。

# 中期経営計画：当面のポートフォリオ構築戦略

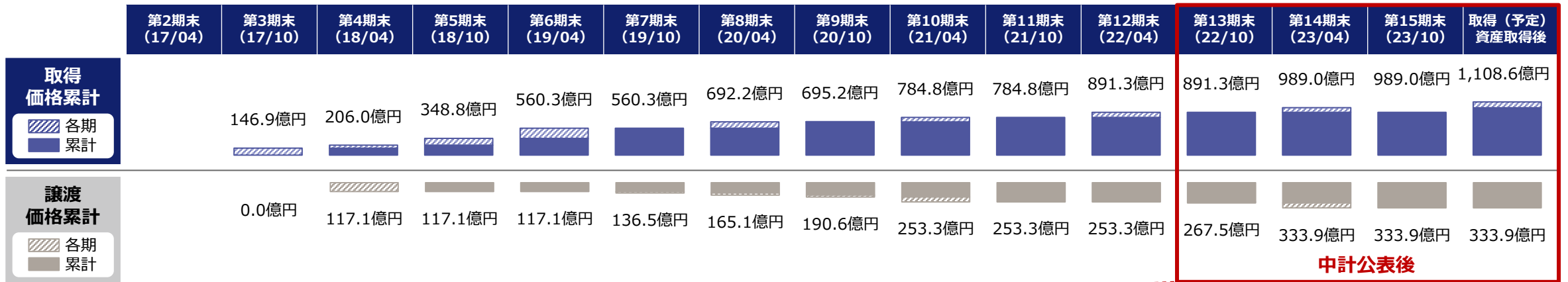
## 「賢守共攻」のコンセプトに合わせた多様なアセットタイプの検討を継続



注： 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。

# 中期経営計画：NAV向上策

## 市況に合わせた戦略的な物件入替により1口当たりNAVの着実な成長を実現

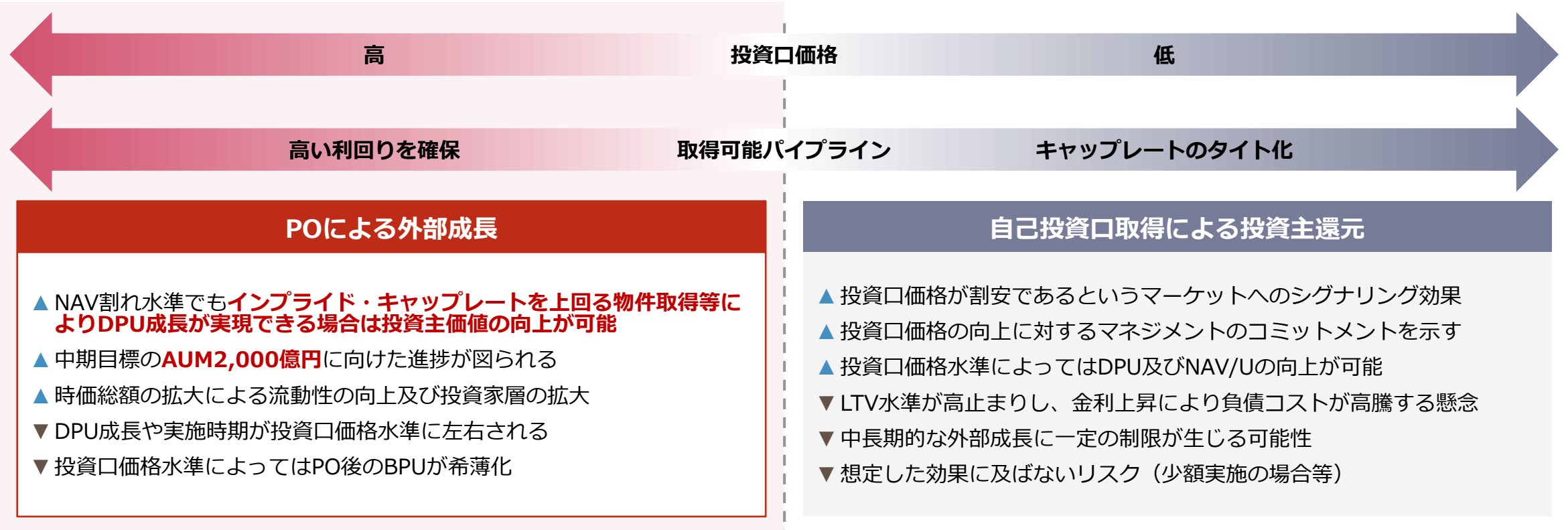


中計公表後の物件入替実績と  
1口当たりNAVの推移

<b>取得</b>	 MIテラス 仙台広瀬通	 MIテラス 北上野	 MIキューブ 町田イースト	 フィール 城北	 MIテラス 浜松	 MIキューブ 心斎橋	 くれたけ インプレミアム 名古屋納屋橋	 ホテルウィング インターナショナル セレクト名古屋栄	 ホテル呉竹荘 広島大手町
<b>譲渡</b>	 コンフォート ホテル長野	 オリコ 博多駅南ビル	 マイスクエア ビル	 MEGAドン・キホーテ 和泉中央店					
<p>2022年 6月～11月</p> <p><b>取得 20億円</b></p> <p><b>譲渡 26億円</b></p> <p><b>1口当たり含み益 +160円</b></p>		<p>2023年3月</p> <p><b>取得 77億円</b></p> <p><b>譲渡 64億円</b></p> <p><b>1口当たり含み益 +700円</b></p>		<p>2023年11月～2024年3月</p> <p><b>取得 119億円</b></p> <p><b>1口当たり含み益 +640円</b></p>					
50,670円		+3.5%		52,450円					

# 中期経営計画：資本政策

## インプライドCRを超える物件取得及びDPU成長が可能な場合は外部成長を推進



一定程度の投資口価格と取得利回りの確保（≡インプライド・キャップレートを上回る物件取得）及び  
一定水準を超えるDPU成長が見込める場合は**POによる外部成長**を推進

注： 現時点における本投資法人の資本政策に関する考え方を整理したものであり、具体的な公募増資及び自己投資口取得の実施方針を記載したのではなく、今後の実施を保証するものではありません。



## 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14期 2022年11月1日 2023年4月30日		第15期 2023年5月1日 2023年10月31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	
		実績 A	実績 B	前期比 B-A	予想 <sup>(注1)</sup> C	予実差異 B-C	予想 <sup>(注2)</sup> D	前期比 D-B	予想 <sup>(注2)</sup> E	前期比 E-D	
営業収益	百万円	6,308	5,744	-564	5,739	4	5,861	117	6,038	177	
賃貸事業収入	百万円	4,652	4,740	88	4,719	21	4,920	180	5,062	141	
オフィス	百万円	2,307	2,307	0	2,314	-7	2,379	72	2,344	-35	
商業施設	百万円	1,150	1,268	118	1,233	35	1,211	-56	1,301	89	
ホテル	百万円	728	643	-85	650	-6	808	164	895	86	
居住施設	百万円	11	65	54	65	-	65	-	65	-	
その他	百万円	454	454	-	454	-0	455	0	455	0	
その他収入	百万円	1,028	1,003	-24	1,020	-16	940	-63	976	35	
不動産等売却益	百万円	627	-	-627	-	-	-	-	-	-	
賃貸事業費用	百万円	2,005	1,994	-11	2,121	-127	2,016	22	2,002	-13	
NOI	百万円	3,675	3,750	74	3,617	132	3,845	95	4,036	190	
減価償却費	百万円	681	708	26	695	13	770	61	802	31	
不動産等売却損	百万円	214	-	-214	-	-	-	-	-	-	
一般管理費	百万円	587	573	-13	574	-1	564	-9	607	43	
営業外費用	百万円	299	308	8	307	0	396	88	365	-31	
当期純利益	百万円	2,447	2,153	-294	2,038	114	2,113	-39	2,260	146	
1口当たり分配金	円	1,305	1,215	-90	1,150	65	1,150	-65	1,185	35	
資本的支出	百万円	680	673	-6	723	-49	876	202	896	19	
NCF	百万円	2,995	3,076	80	2,894	182	2,968	-107	3,139	170	
1口当たりFFO	円	1,533	1,615	82	1,543	72	1,511	-104	1,605	94	
ペイアウトレシオ	%	85.1	75.2	-9.9	74.5	0.7	76.1	0.9	73.8	-2.3	
物件数		38	38	-	38	-	43	5	43	-	
期末稼働率	%	98.2	98.5	0.3							
期末算定価額	百万円	181,861	182,547	685							
含み益率	%	8.4	8.8	0.4							
有利子負債総額	百万円	85,500	85,500	-	85,500	-	91,900	6,400	91,900	-	
LTV <sup>(注3)</sup>	%	49.0	48.9	-0.1	49.2	-0.3	49.3	0.4	49.3	-0.0	
発行済投資口数	口	1,771,440	1,771,440	-	1,771,440	-	1,907,440	136,000	1,907,440	-	
BPS <sup>(注4)</sup>	円	44,310	44,310	-							
1口当たりNAV <sup>(注4)</sup>	円	52,230	52,630	400							

注1： 2023年6月14日付「2023年4月期 決算短信（REIT）」で公表したものです。

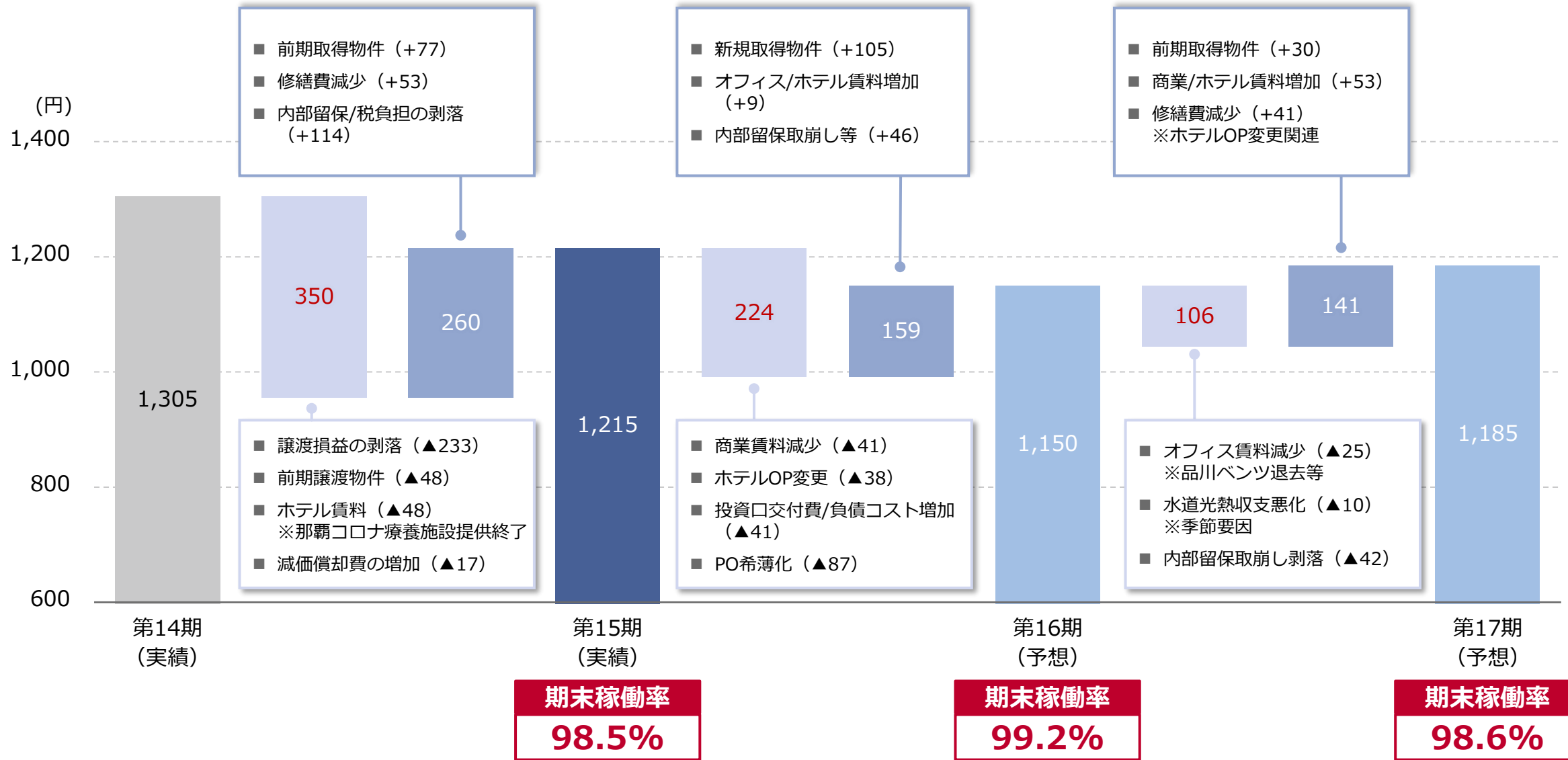
注2： 本予想は一定条件の下に算出した2023年12月15日時点のものとあり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。以下同じです。

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。

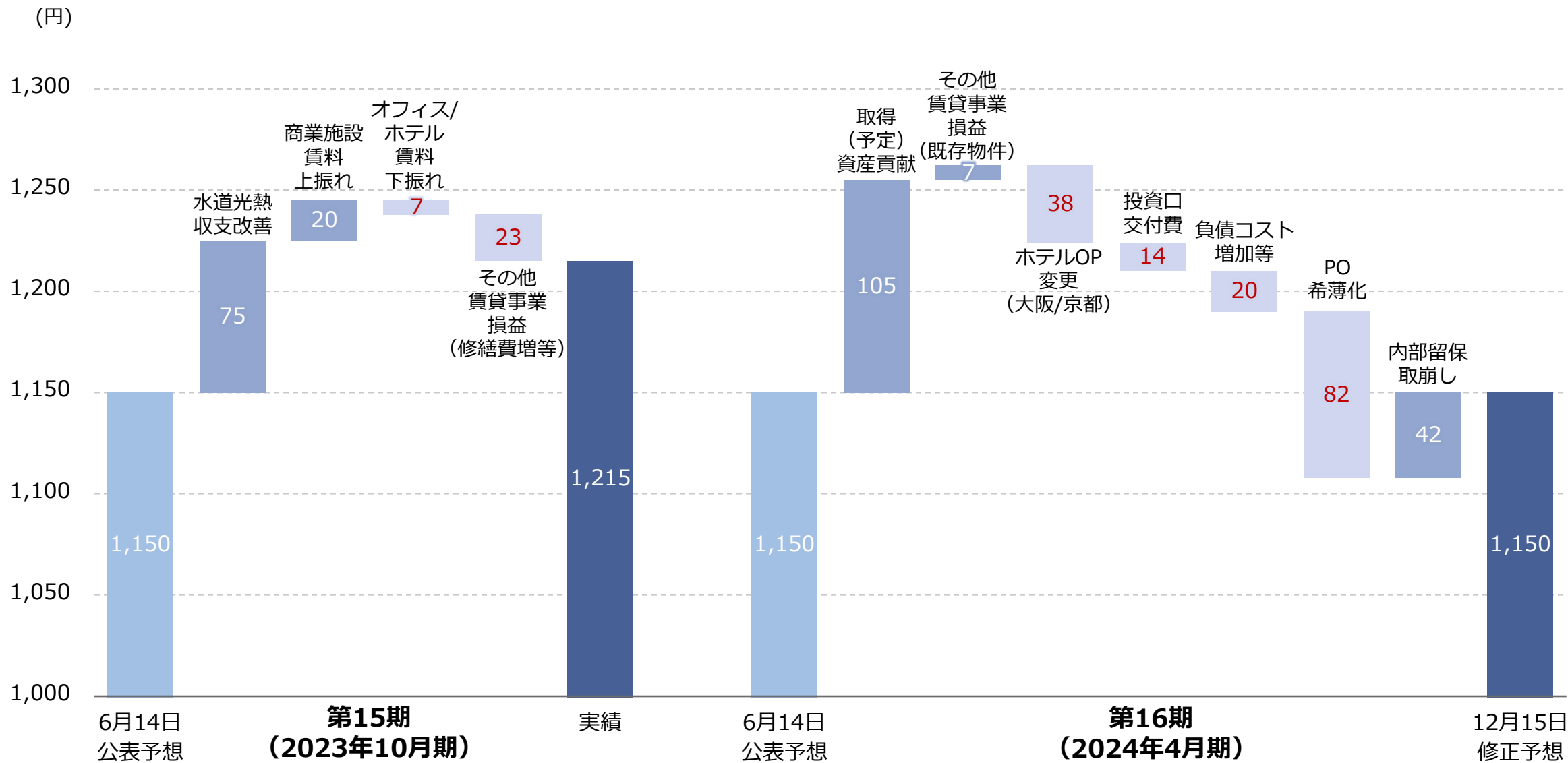
# 1口当たり分配金 (DPU) の推移 (前期比較)

凡例： ■ 減少 ■ 増加



# 1口当たり分配金 (DPU) の推移 (当初予想比)

凡例： ■ 減少 ■ 増加

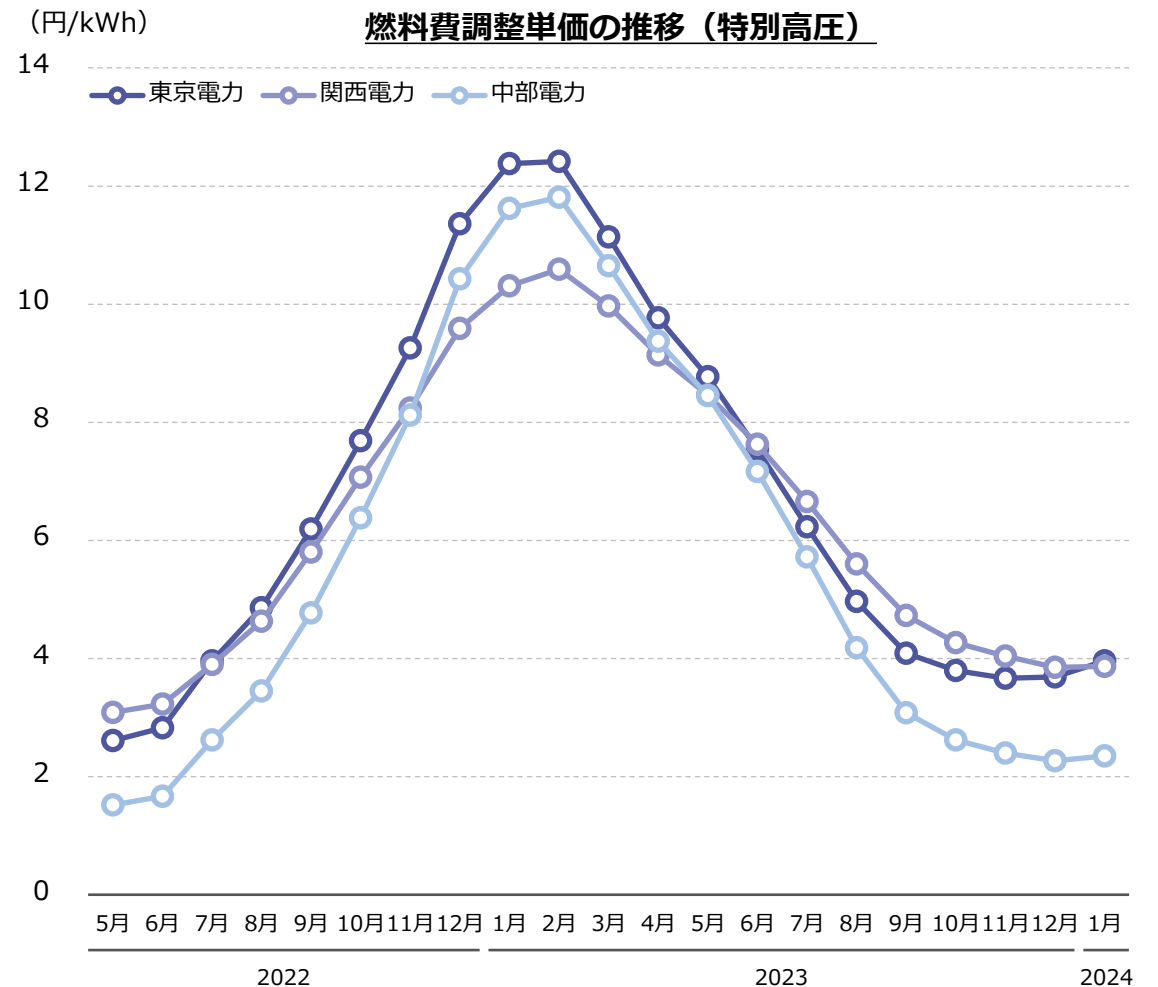


# 水道光熱収支の状況

## 燃料費調整単価のピークアウト+継続的な運用努力により収支が改善

	第15期実績 (2023年10月期)	第16期予想 (2024年4月期)	第17期予想 (2024年10月期)
水道光熱費収入	746百万円	666百万円	725百万円
水道光熱費	681百万円	606百万円	686百万円
<b>水道光熱収支</b>	<b>+64百万円</b>	<b>+59百万円</b>	<b>+39百万円</b>
<b>期初予想比</b>	<b>+133百万円</b>	<b>+44百万円</b>	-

- エネルギー価格に連動する燃料費調整単価は2023年初を境にピークアウト
- ミ・ナエラ（水道光熱費割合26%<sup>(注)</sup>）で**空調運転の見直し**や**共用部のLED化**を推進し、ガス・電気使用量の削減に成功
- 地政学的リスク等による急変に備え、今後の予想については保守的な見通しを継続

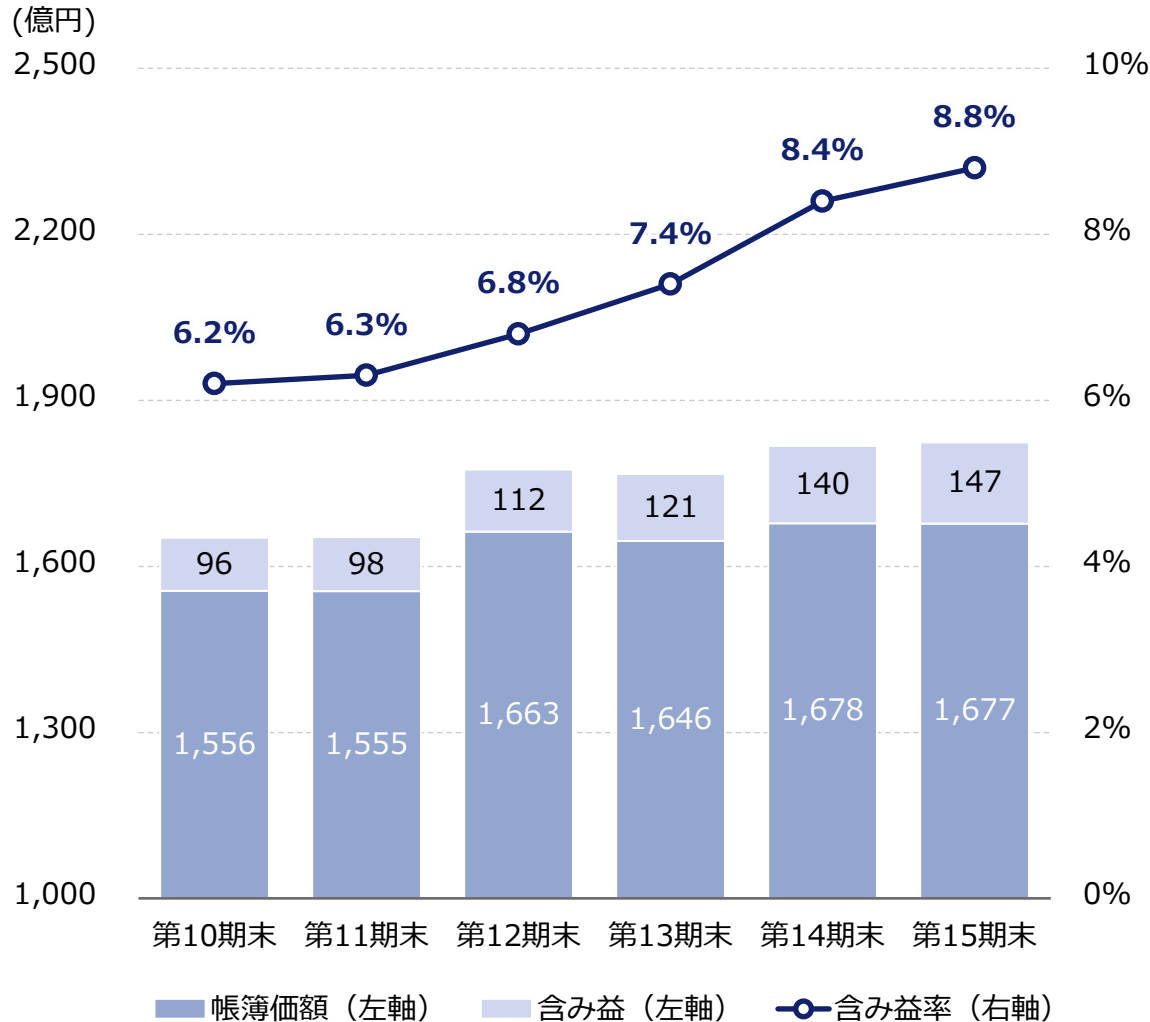


注： 2023年10月期（第15期）の水道光熱費のポートフォリオに占める割合を記載しています。



# 鑑定評価額の状況

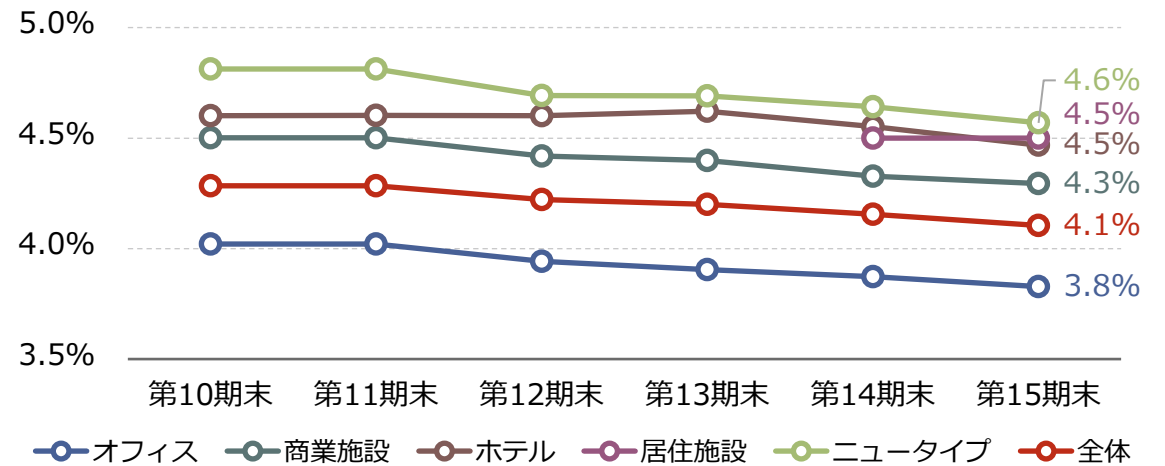
## 鑑定評価額及び含み益の推移



## アセットタイプ別鑑定評価額の変化（継続保有物件）

	第14期末	第15期末	変化	
オフィス	959億円	960億円	1億円	(+0.1%)
商業施設	380億円	382億円	2億円	(+0.5%)
ホテル	278億円	280億円	2億円	(+0.8%)
居住施設	25億円	25億円	0億円	(+0.4%)
ニュータイプ	175億円	176億円	1億円	(+0.8%)
<b>合計</b>	<b>1,818億円</b>	<b>1,825億円</b>	<b>6億円</b>	<b>(+0.4%)</b>

## キャップレート（直接還元法）の推移



Section3.  
みらい成長の軌跡

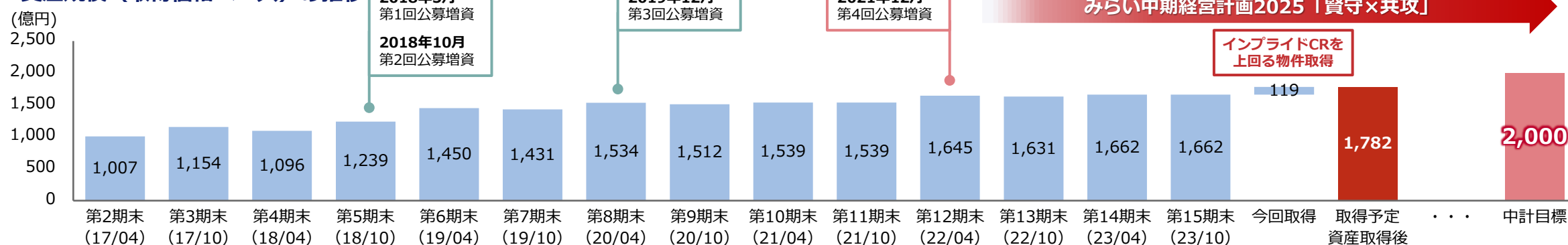
---

# 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	<b>+774億円(+76.9%)</b> 1,007億円→1,782億円	1口当たりNAV	<b>+6,810円(+14.9%)</b> 45,640円→52,450円
物件売買累計額	<b>1,442億円</b> 取得1,108億円、譲渡333億円	インデックスウェイト	<b>+0.31%</b> 0.25%→0.56%

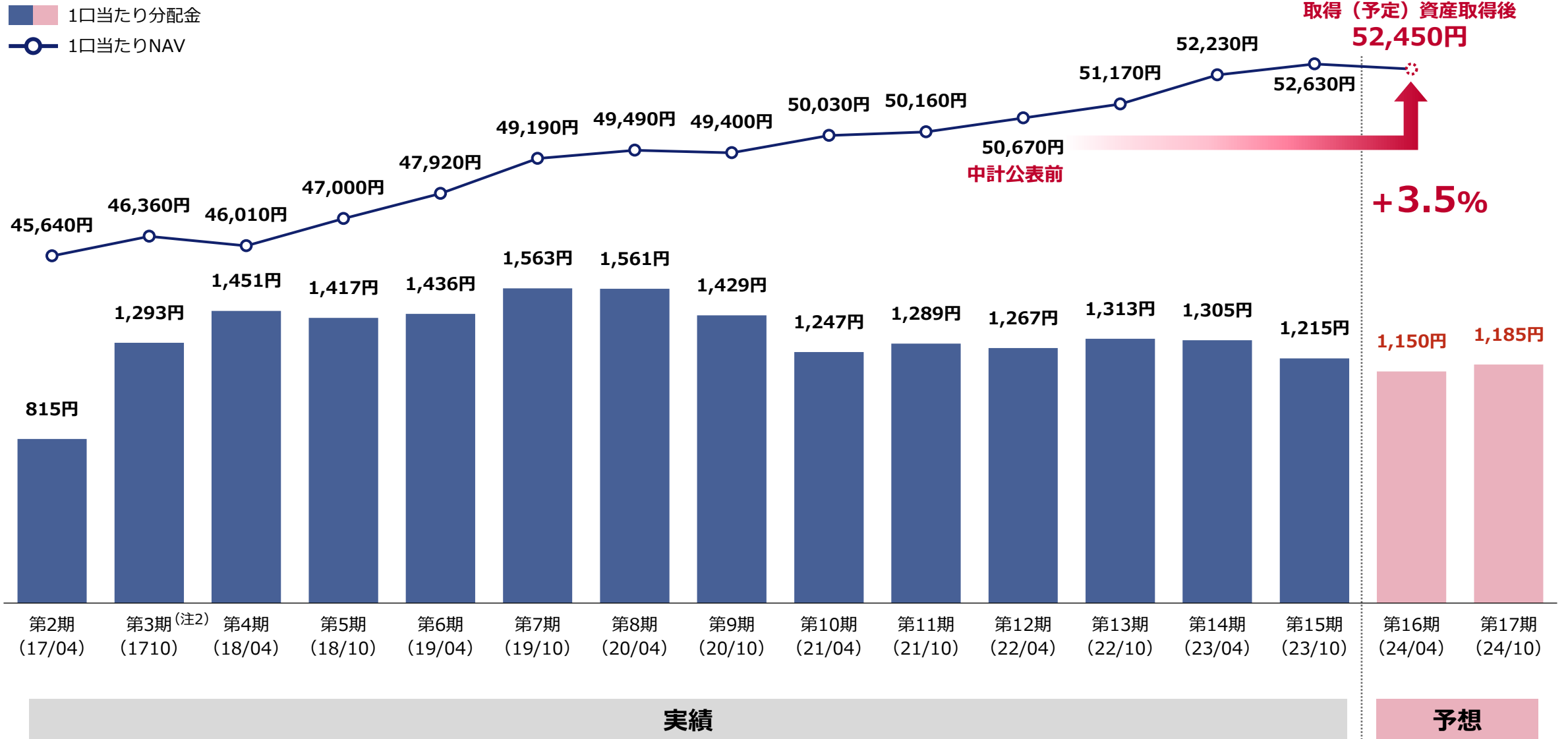
### 2023年11月 第5回公募増資

<b>賢守</b> 中規模オフィス 1物件/26億円	<b>共攻</b> 都市型商業施設/ホテル 4物件/93億円
鑑定NOI利回り <b>4.8%</b>	インプライド・キャップレート <b>4.4%</b>

# ポートフォリオの変遷とNAVの向上

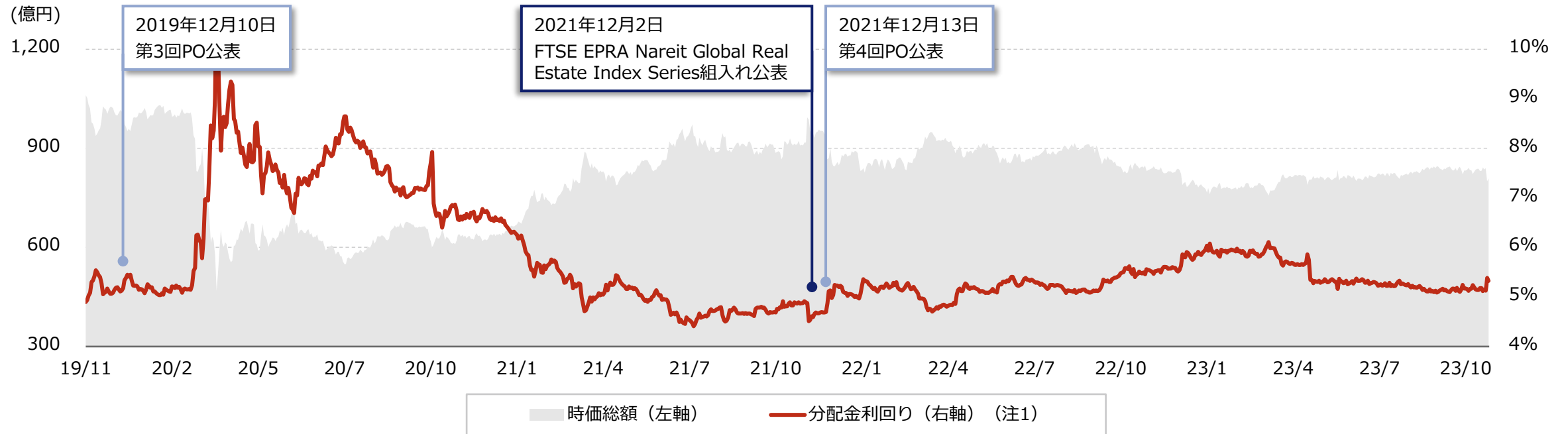
	第2期末 (17/04)	第12期末 (22/04)	取得 (予定) 資産取得後 (24/03)
資産規模 (物件数/AUM)	<p>15物件</p> <p>1,007億円</p>	<p>38物件</p> <p>1,645億円</p>	<p>43物件</p> <p>1,782億円</p>
投資比率 (取得価格ベース)	<p>ホテル 9.7%</p> <p>商業施設 21.8%</p> <p>コア 100.0%</p> <p>オフィス 68.6%</p>	<p>その他 9.5%</p> <p>ホテル 16.1%</p> <p>コア 87.5%</p> <p>オフィス 52.6%</p> <p>商業施設 21.7%</p>	<p>その他 8.8%</p> <p>居住施設 1.2%</p> <p>ホテル 18.3%</p> <p>コア 88.4%</p> <p>オフィス 50.7%</p> <p>商業施設 21.0%</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 17.2%</p> <p>名古屋圏 10.6%</p> <p>三大都市圏 82.8%</p> <p>大阪圏 14.4%</p> <p>東京圏 57.8%</p>
LTV水準	47.0%	48.8%	49.2%
1口当たりNAV	45,640円	50,670円	<b>52,450円</b>

# 1口当たり分配金（DPU）・1口当たりNAVの推移

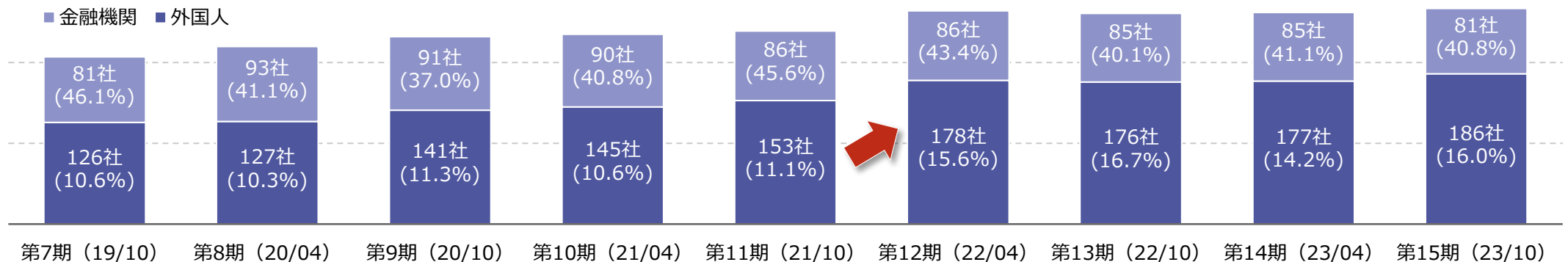


注1： 本投資法人は2019年4月30日を基準日として投資口を4分割しています。各期末実績については、比較の観点から分割後の数字を記載しています。また、含み益の計算において帳簿価額に建設仮勘定は含みません。  
注2： 第3期末時点の含み益は、期末帳簿価額にミ・ナラのリニューアルに向けた追加投資844百万円を加えて算出しています。

# 分配金利回りの推移



## 金融機関/海外投資家比率 (注2)



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.  
取得（予定）資産の概要

---

# 取得（予定）資産：中規模オフィス（継続）

## キャッシュ・フローの安定性が高い中規模・地方中核都市オフィスへの投資を継続

### 取得（予定）資産



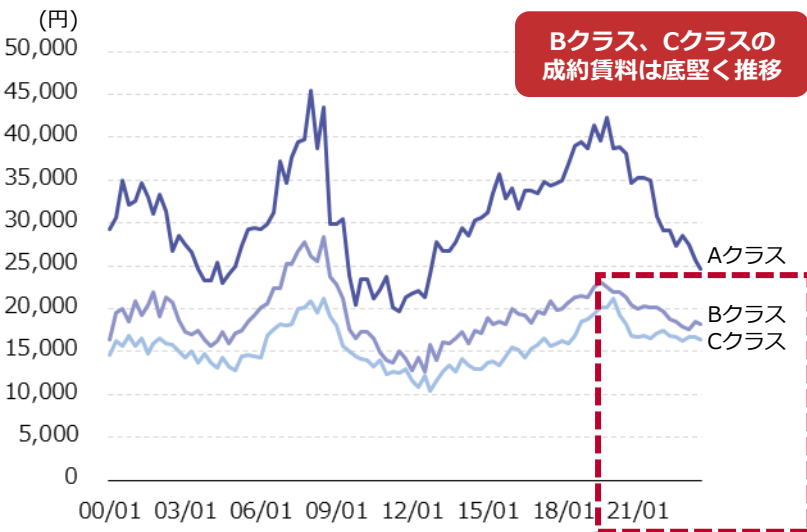
MIテラス浜松

取得価格	2,603百万円
鑑定評価額	2,770百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
償却後NOI利回り	4.1%

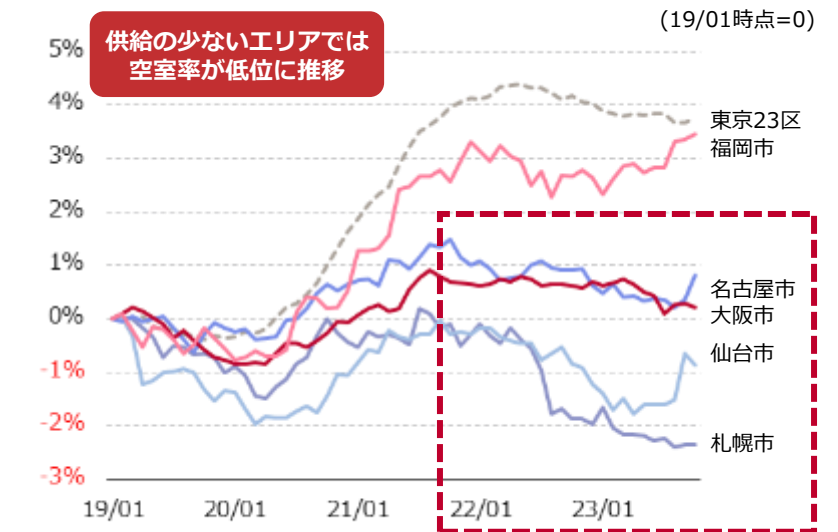
### 中規模オフィスのポートフォリオ (中計公表前→取得（予定）資産取得後)

物件数	取得価格合計
7物件	22,557百万円
8物件	26,259百万円

### クラス別の成約賃料（東京都心部）



### 中規模オフィスの空室率推移（エリア別）



- 東京都心では大規模・築浅のAクラスビルよりも中規模オフィスが中心と見られるB/Cクラスビルの方が成約賃料のボラティリティが低い状況
- 中規模オフィスは大企業の支店や分室としての利用以外に、賃料単価や規模の面で中小企業のニーズに合致
- 日本の従業員の約7割が中小企業に雇用されており、厚みのあるテナント層へのリーシング活動が可能
- 全国主要都市の中規模オフィスを比較すると、新規供給の多い東京23区と福岡市以外はコロナ禍でも空室率は低位に推移

# 取得（予定）資産①

## MIテラス浜松

コアアセット  
オフィス

需要の安定した地方中核都市に所在する中規模オフィス



所在地	静岡県浜松市中区伝馬町312番32号
敷地面積	1,144.81㎡
延床面積	6,931.30㎡

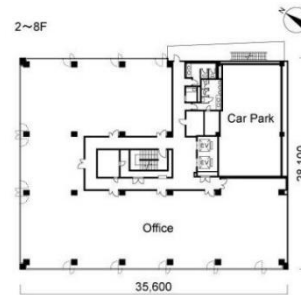
構造	S造 9階建
稼働率 (テナント数)	97.3% (33)
建築時期	1990年12月

取得価格  
**2,603**百万円

鑑定評価額  
**2,770**百万円

鑑定NOI利回り  
**4.9%**

償却後NOI利回り  
**4.1%**



基準階平面図



専有部

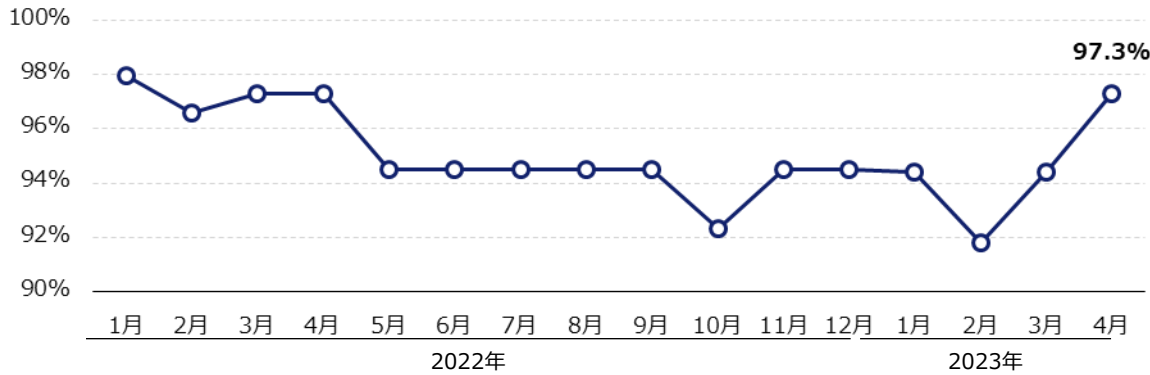
- JR東海道線「浜松」駅から徒歩9分、遠鉄電車「新浜松」駅から徒歩8分、オフィスビルが集積したエリアに所在し、幹線道路である国道257号に面した視認性に優れた立地
- 基準階面積は約200坪であり、中小規模のビルが主流のマーケットにおいて大型テナントの需要を吸引可能な規模の優位性を有する一方、最小分割区画が20坪程度と小規模な賃貸ニーズにも対応可能であり、幅広いテナントへのアプローチが可能
- 機械式駐車場（60台）や入居テナント向けの貸会議室等の付帯設備が充実している他、2021年に共用部の全面的なリニューアルが実施されているため、築浅ビルが少ない近隣マーケットにおける市場競争力が維持されている
- 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）不動産評価認証「Sランク」を取得済

# 取得（予定）資産①

## 安定した稼働とテナントの定着性が高い物件

- 2019年以前から入居するテナントが全体の約9割
- コロナ禍でも安定した高稼働を維持
- 1階を除いた現行賃料平均8,230円/月坪に対してマーケット賃料9,000～10,000円/月坪程度と**アップサイドが期待**できる

稼働率の推移



## テナントの入居期間

	2019年以前の入居テナント	2020年以降の入居テナント
テナント数	31件	7件
テナント比率 (面積ベース)	88.9%	11.1%
平均入居期間	13.6年	1.1年

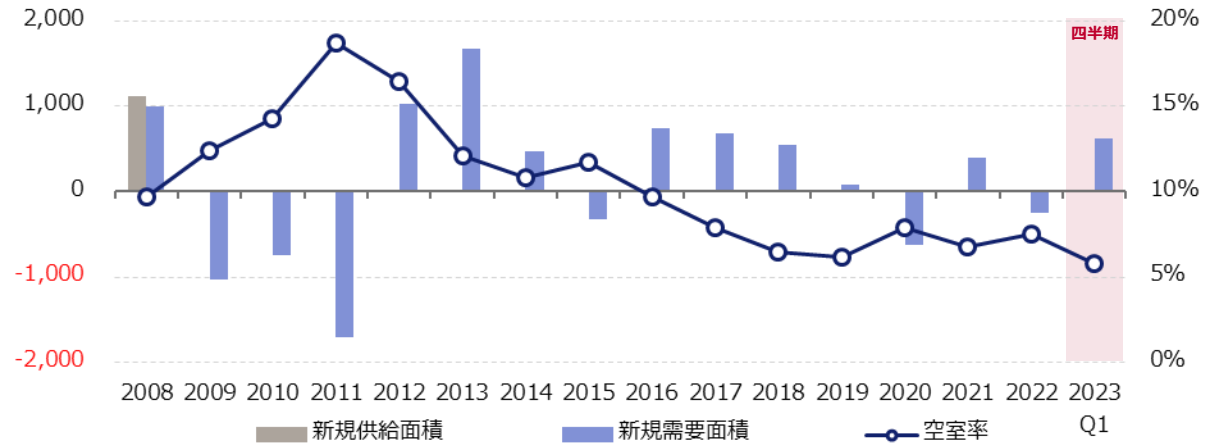
## 賃料ギャップ<sup>①</sup> (注)

▲ 13.2%

将来的な  
アップサイドの期待

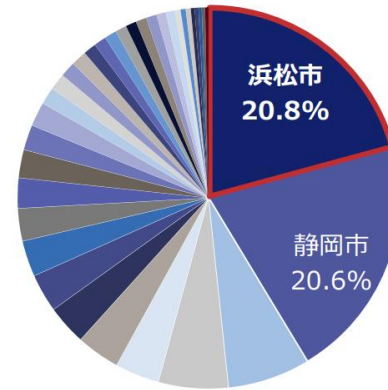
## 新規供給が少なく、賃料・空室率水準も安定したエリア

浜松エリアのオフィスの需給バランス・空室率の推移



出所：CBRE作成「貴社指定不動産におけるオフィスマーケット調査【浜松シティビル】」より本資産運用会社が作成

## 静岡県における市別の事業所数



出所：総務省統計局「令和3年経済センサス-活動調査」より本資産運用会社が作成

## 日本における市別の事業所数TOP10 (従業員4人以上の事業所)

順位	市	事業所数
1	大阪市	4,879
2	名古屋市	3,484
3	横浜市	2,214
4	京都市	2,067
5	浜松市	1,839
6	神戸市	1,394
7	堺市	1,337
8	静岡市	1,302
9	広島市	1,109
10	川崎市	1,070

出所：浜松市公式ホームページ「令和元年工業の動向」より本資産運用会社が作成


注：「賃料ギャップ」とは、本物件に入居するテナントにかかる2023年8月末日現在の賃料からマーケット賃料の中央値を減じて算出した差額を、当該マーケット賃料水準で除した数値です。賃料ギャップは必ずしも解消される保証はありません。



# 取得（予定）資産：都市型商業施設（強化）

## 都心の人流回復による需要増加が期待される都市型商業施設への投資を強化

### 取得（予定）資産



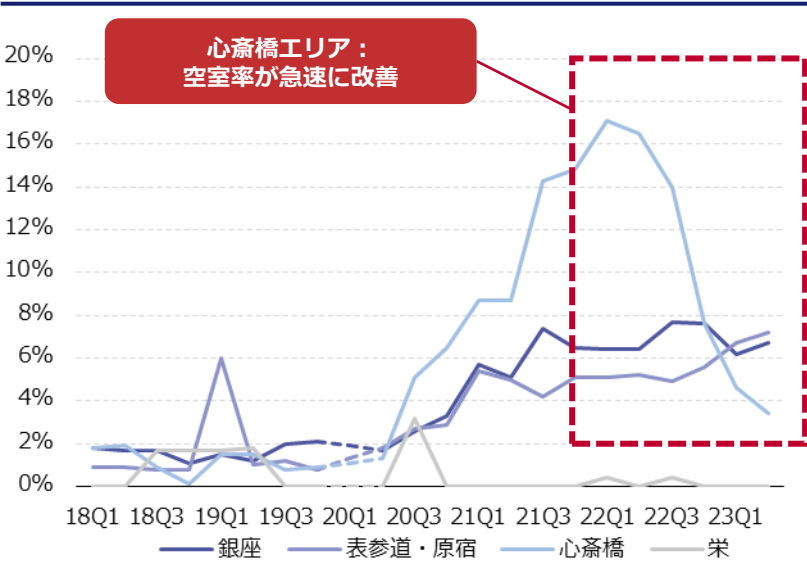
MIキューブ心斎橋

取得予定価格	2,644百万円
鑑定評価額	2,830百万円
鑑定NOI利回り	3.6%
償却後NOI利回り	3.6%

### 都市型商業施設のポートフォリオ (中計公表前→取得（予定）資産取得後)

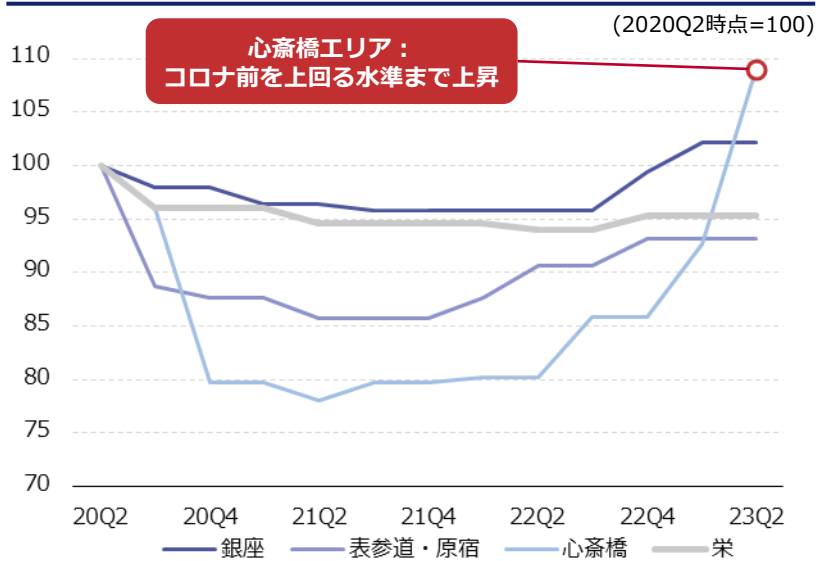
物件数	取得（予定） 価格合計
3物件	7,442百万円
5物件	12,063百万円

### 都市型商業施設の空室率



出所：CBRE「リテールマーケットビュー」より本資産運用会社が作成

### 都市別ハイストリート賃料



出所：CBRE「リテールマーケットビュー」より本資産運用会社が作成

- 2023年5月に新型コロナが5類感染症に変更、外出等の制限が解除され、全国的に繁華街における人流が回復
- 三大都市圏の都市型商業施設は、コロナ禍で上昇した空室率が急速に改善するエリア（心斎橋）が見られる他、インバウンド向けを含む多様な出店ニーズの顕在化によりコロナ前を超える賃料水準への回復も期待される
- 資産価値の面でも、2023年の地価公示では商業地における「脱コロナ」傾向が鮮明になり、多くの地域で地価が回復傾向にあることが確認された
- 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可能性

# 取得（予定）資産②

## MIキューブ心斎橋

コアアセット

商業施設

心斎橋筋商店街至近の好立地な都市型商業施設



所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目1番16号
敷地面積	263.62㎡
延床面積	875.04㎡

構造	S造 地下1階付3階建
稼働率 (テナント数)	100% (3)
建築時期	2002年4月

取得予定価格  
**2,644**百万円

鑑定評価額  
**2,830**百万円

鑑定NOI利回り  
**3.6%**

償却後NOI利回り  
**3.6%**



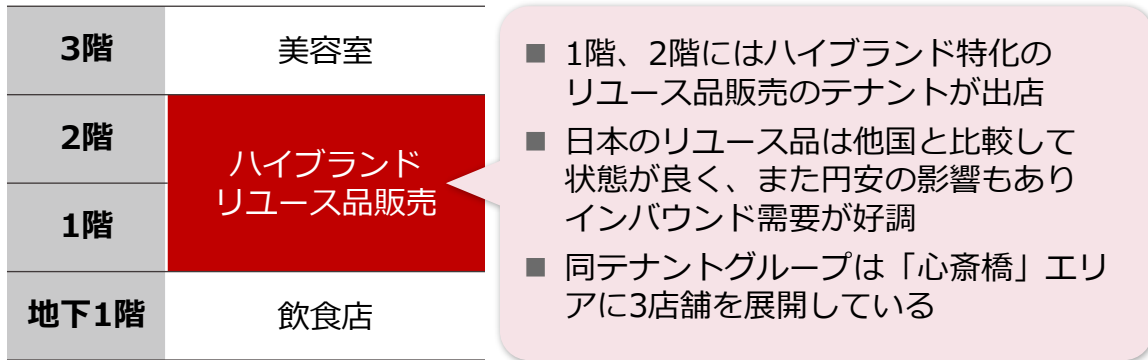
- 大阪メトロ各線「心斎橋」駅より徒歩1分に位置し、関西を代表する一大繁華街（ミナミ）のショッピングスポットである「心斎橋筋商店街」の至近に所在
- 「心斎橋」エリアは、飲食店等の小規模店舗が軒を連ねる商店街と近年リニューアルした大型商業施設が入り混じり、大阪市内のみならず、近隣府県からの来街客や国内外の観光客等の世代・属性を問わない幅広い集客が可能
- 本物件は心斎橋筋商店街の起点と長堀通の交差点から至近にあり、同交差点周辺は駅距離の近さと人通りの多さでエリア内でも最も賃料相場が高い区画の1つ
- 商業的価値が高い長堀通に面してファサードが取られており、良好な視認性と独自の世界観を表現できる環境を重視するハイブランド等の高価格帯テナントの1棟借りニーズに対応可能な希少性を有する
- 指定容積率800%のうち300%超しか消化しておらず、将来的な建替えによる資産価値のアップサイドポテンシャルを有する



# 取得（予定）資産②

## インバウンド需要回復の恩恵を受けるテナント構成

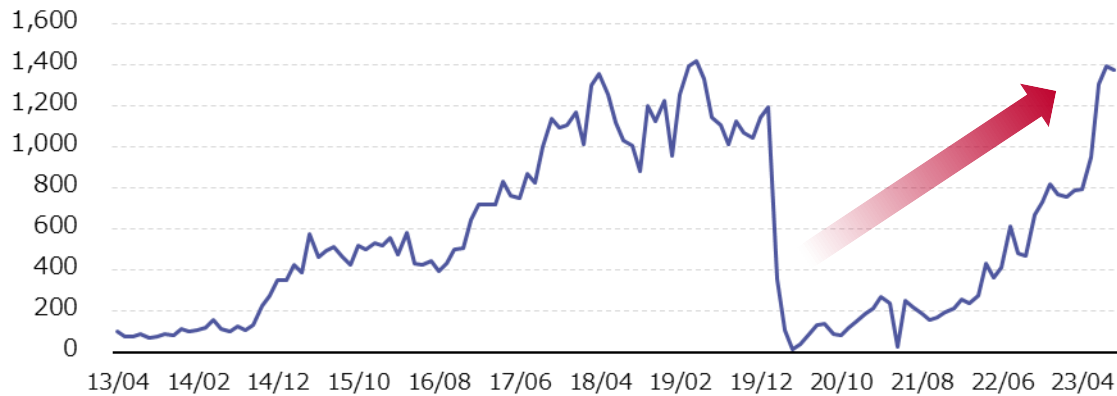
### テナント構成



## 足元インバウンド需要はコロナ前と同水準に回復

### 百貨店の免税売上推移（関西地域）

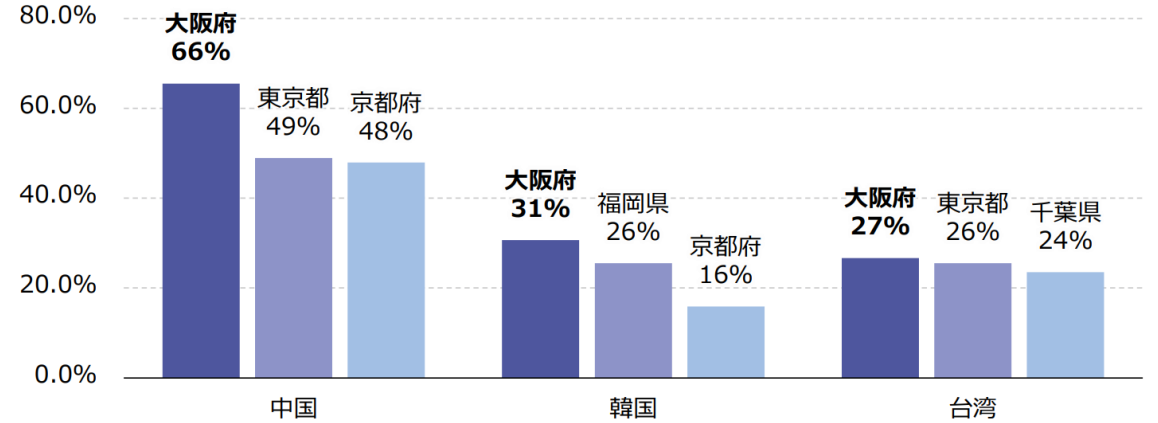
(13/04時点=100)



出所：日本銀行大阪支店「百貨店免税売上（関西地域）」より本資産運用会社が作成

## 東アジアからの訪日客に人気の大阪府

### 訪日外国人の都道府県別訪問率（2019年）



出所：観光庁「訪日外国人消費動向調査」より本資産運用会社が作成

## 「心斎橋」エリアの主な集客スポット



### 道頓堀

戎橋、グリコやかに道楽の看板等がある大阪の象徴的なスポット  
松竹座で芝居鑑賞、道頓堀川でクルーズ等のほか、たこ焼きや串カツ、ラーメン等のお手軽グルメ、老舗のうどん店、すき焼き店等大阪の食文化を堪能できる食も豊富なエリア



### 心斎橋筋商店街

長堀通の南側から宗右衛門町通まで南北に約580m続く、ミナミ随一の繁華街  
大丸百貨店や流行のスイーツ、最新のファストファッション等約180店舗が並ぶ

出所：大阪市観光局「大阪観光局公式ガイドブック」より本資産運用会社が作成

# 取得（予定）資産：ホテル（再開）

## インバウンド需要の復活が期待されるホテルへの投資を再開

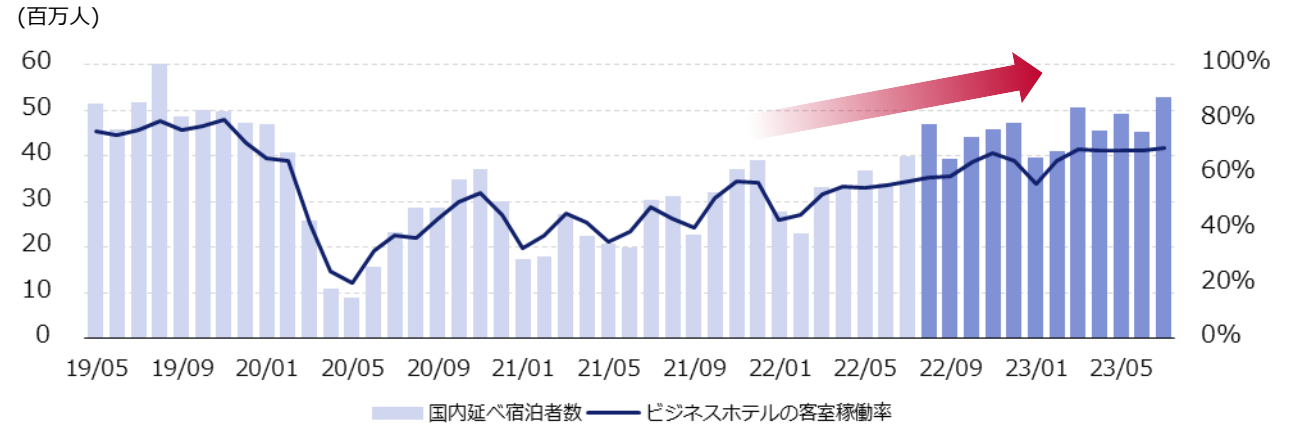
### 取得（予定）資産

			<b>取得価格</b> <b>6,710百万円</b>
くれたけイン プレミアム 名古屋納屋橋	ホテルウィング インターナショナル セレクト名古屋栄	ホテル呉竹荘 広島大手町	<b>鑑定評価額</b> <b>8,110百万円</b>
			<b>鑑定NOI利回り</b> <b>5.3%</b>
			<b>償却後NOI利回り</b> <b>4.5%</b>

### ホテルのポートフォリオ（中計公表前→取得（予定）資産取得後）

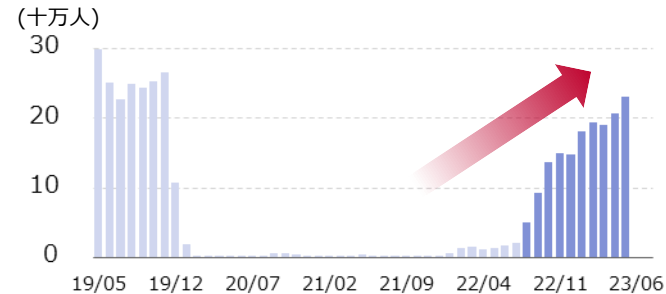
<b>物件数</b>  <b>13物件</b> ▼ <b>15物件</b>	<b>取得価格合計</b>  <b>26,513百万円</b> ▼ <b>32,643百万円</b>
---	--

### 国内延べ宿泊者数及びビジネスホテルの客室稼働率の推移



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社が作成

### 訪日外国人旅行者数の推移



出所：日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数」より本資産運用会社が作成

- 出張需要と国内観光需要の回復により国内宿泊者数は回復傾向、外国人宿泊者の更なる増加による今後のアップサイドにも期待
- バジェット型ホテルは人件費等のコスト上昇を効率化施策でカバーする余地のある点を評価
- 固定賃料の物件はパフォーマンス状況を踏まえた賃料引上げ交渉や変動賃料の導入を検討、スポンサーグループを含めたオペレーター変更も選択肢の一つ（「EN HOTEL Ise」でアップサイド導入事例あり）

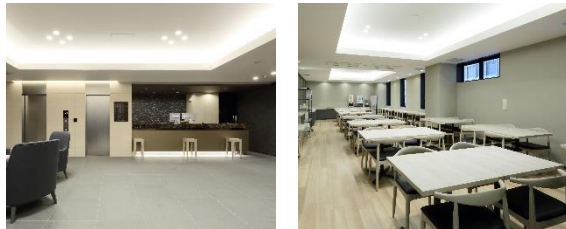
# 取得（予定）資産③

## くれたけインプレミアム名古屋納屋橋

コアアセット

ホテル

「名古屋」駅から徒歩圏内のバジェット型ホテル



所在地	愛知県名古屋市中村区 名駅南一丁目2番12号
敷地面積	471.16㎡
延床面積	3,802.96㎡

構造	S造 14階建
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	2017年8月

取得価格  
**2,470**百万円

鑑定評価額  
**2,900**百万円

鑑定NOI利回り  
**4.9%**

償却後NOI利回り  
**4.3%**



- 名古屋市営地下鉄東山線「伏見」駅より徒歩7分、JR東海道線「名古屋」駅より徒歩13分に位置しており、名古屋有数のビジネス街である「伏見・丸の内」エリア内に所在していることに加えて、代表的な繁華街である「栄」エリアに隣接していることから、ビジネス・観光客の双方の利用が見込まれる
- 2017年9月開業と比較的築年数が浅く、多様なニーズに対応できるバランスの取れた客室ラインナップが用意されているほか、大浴場やコインランドリー・自動販売機等の利便性向上に繋がる設備が完備されている
- 客室数：166室（プレミアム・シングル91室、ダブル26室、ツイン24室、デラックスツイン12室、スーパーキング12室、ユニバーサル1室）
- オペレーターである呉竹荘は、グループ全体で全国63施設（2023年8月末日時点）のホテルを運営しており、静岡県を代表するホスピタリティ企業としてウェディング・レストラン等の多角的なビジネスを展開



# 取得（予定）資産④

## ホテルウィングインターナショナル セレクト名古屋栄

コアアセット

ホテル

名古屋の繁華街近くに立地するバジェット型ホテル



所在地	愛知県名古屋市中区栄 三丁目12番23号2
敷地面積	449.56㎡
延床面積	2,819.06㎡

構造	S造 13階建
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	2017年11月

取得価格  
**1,700**百万円

鑑定評価額  
**2,200**百万円

鑑定NOI利回り  
**5.5%**

償却後NOI利回り  
**4.8%**



- 名古屋市営地下鉄東山・名城線「栄」駅より徒歩9分、同名城線「矢場町」駅より徒歩6分に位置しており、名古屋を代表する繁華街である「栄」エリア内に所在していることに加えて、有数のビジネス街である「伏見・丸の内」エリアに隣接していることから、観光・ビジネス客の双方の利用が見込まれる
- 2017年12月開業と比較的築年数が浅く、多様なニーズに対応できるバランスの取れた客室ラインナップが用意されているほか、朝食会場（1階）やコインランドリー・自動販売機等の利便性向上に繋がる設備が完備されている
- コンセプトは花のエネルギーを五感で感じる「煌めき新感覚ホテル」であり、庭園を意識したエントランスロビーや薔薇・さくら等の花をテーマにした客室が広がる等、カップルや女性客を意識した仕様が特徴的
- 客室数：120室（シングル36室、ダブル60室、ツイン23室、ユニバーサル1室）
- オペレーターであるミナシアは「ホテルウィングインターナショナル」をメインとした複数のホテルブランドを全国で展開するホテルチェーンで、日本全国で41施設（2023年8月末日時点）を運営

# 取得（予定）資産⑤

## ホテル呉竹荘広島大手町

コアアセット

ホテル

観光・出張双方の需要に対応可能なバジェット型ホテル



所在地	広島県広島市中区大手町三丁目7番3号
敷地面積	500.57㎡
延床面積	4,315.87㎡

構造	S造 14階建
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	2019年2月

取得価格  
**2,540**百万円

鑑定評価額  
**3,010**百万円

鑑定NOI利回り  
**5.5%**

償却後NOI利回り  
**4.5%**



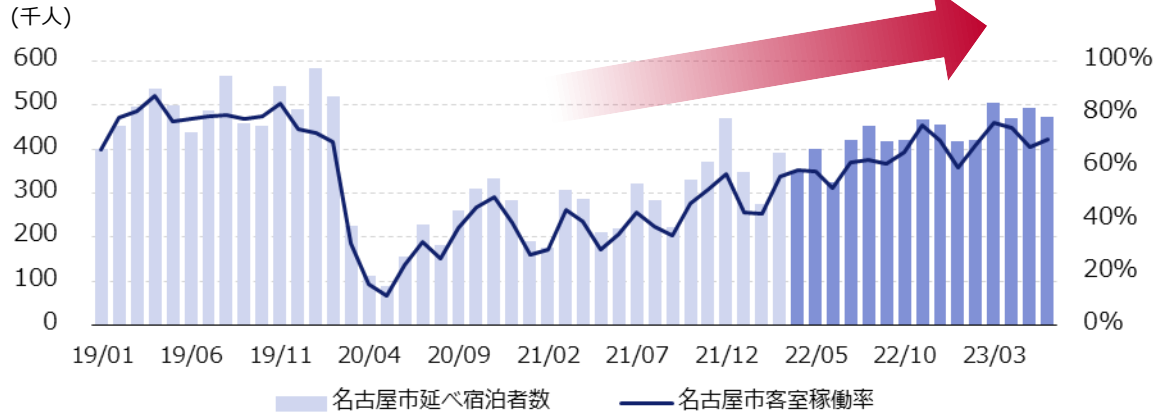
- 広島電鉄宇品線「中電前」駅及び広島電鉄バス「中電前」バス停より徒歩1分に位置し、広島市内中心部を網羅する路面電車と県内広域をカバーするバスの双方を活用できる利便性の高い立地
- 原爆ドームや広島平和記念公園、広島城といった市内観光スポットや「八丁堀」エリアの繁華街へ徒歩又は路面電車ですぐ分圏内であり、県庁、市役所等の官公庁や大手企業が集積するビジネス街に隣接しているため、観光・ビジネス両面で利便性が高い
- 2019年2月開業と比較的築年数が浅く、多様なニーズに対応できるバランスの取れた客室ラインナップが用意されているほか、立体駐車場が14台設置されており、車を利用した観光・ビジネス客にも対応が可能
- 客室数：191室（シングル 112室、ダブル 34室、ツイン 44室（和・洋）、バリアフリー 1室）
- オペレーターである呉竹荘は、グループ全体で全国63施設（2023年8月末日時点）のホテルを運営しており、静岡県を代表するホスピタリティ企業としてウェディング・レストラン等の多角的なビジネスを展開



# 取得（予定）資産③④⑤

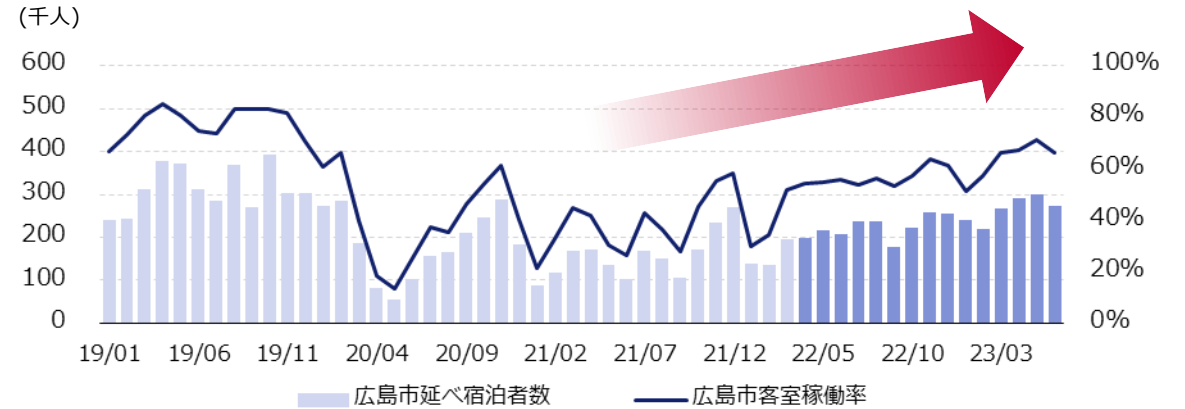
## 名古屋市 宿泊者数は2022年を上回るペースで回復

名古屋市：延べ宿泊者数及び客室稼働率



## 広島市 客室稼働率は底打ちから回復

広島市：延べ宿泊者数及び客室稼働率



### ビジネス需要と観光需要の双方を取り込めるエリア

- 名古屋市の繁華街である「栄」エリア、ビジネス街である「伏見」エリア、繁華街とビジネス街が混在する「名駅」エリアからなる、名古屋の中心地に所在
- 観光スポットの「名古屋城」、「熱田神宮」へのアクセスも良好
- ビジネス需要、観光需要の双方を取り込めるエリア



### ビジネス需要と観光需要の双方を取り込めるエリア

#### 主な観光地








- 政令指定都市である広島市には、官公庁や大手企業の拠点が集積しており、また隣接する東広島市には外資系半導体メーカーの国内最大拠点があることから、中国地方内で有数のビジネス需要を誇る都市
- 近隣には高い繁華性を有する紙屋町、流川、八丁堀があり、観光需要・ビジネス需要を獲得可能
- コロナ禍の終息により今後のビジネス需要の増加に期待



Section5.  
ポートフォリオマネジメント

---

# ポートフォリオ概要（取得（予定）資産取得後）

	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)	 12物件 903億円	 11物件 373億円	 15物件 326億円	 1物件 22億円	 4物件 156億円
鑑定NOI 利回り	4.4%	4.8%	4.9%	5.1%	5.3%
償却後利回り	3.6%	4.0%	4.1%	4.4%	4.5%
稼働率 (注1)	96.8%	98.7%	99.3%	100%	100%
平均残存 賃貸借期間	1.3年	8.1年	11.1年	1.2年	12.1年
含み益 (含み益率) (注1)	76億円 (+8.4%)	27億円 (+7.1%)	33億円 (+10.1%)	2億円 (+9.1%)	20億円 (+13.1%)
特徴 (注2)	大規模オフィス <b>70.9%</b> 平均賃料 (注3) <b>16,190円</b>	都市型 <b>32.3%</b> 地域密着型 <b>67.7%</b> コアプラス ミ・ナーラ	固定賃料 <b>48.1%</b> アップサイド <b>51.9%</b> +変動賃料	学生マンション <b>100%</b>	インダストリアル <b>75.1%</b> 教育施設 <b>24.9%</b>

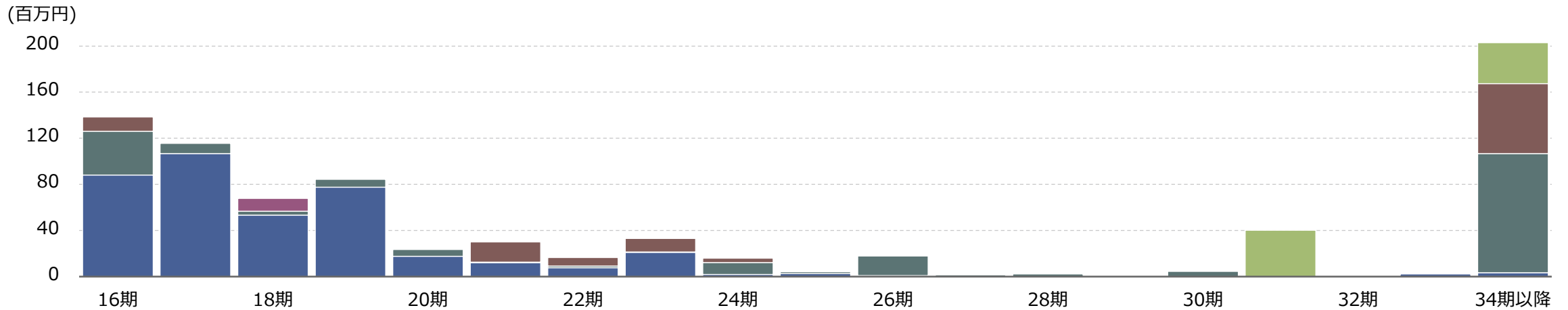
注1： 2023年10月末日時点（取得（予定）資産については取得日時点）。

注2： 「特徴」内の比率は取得価格ベース。

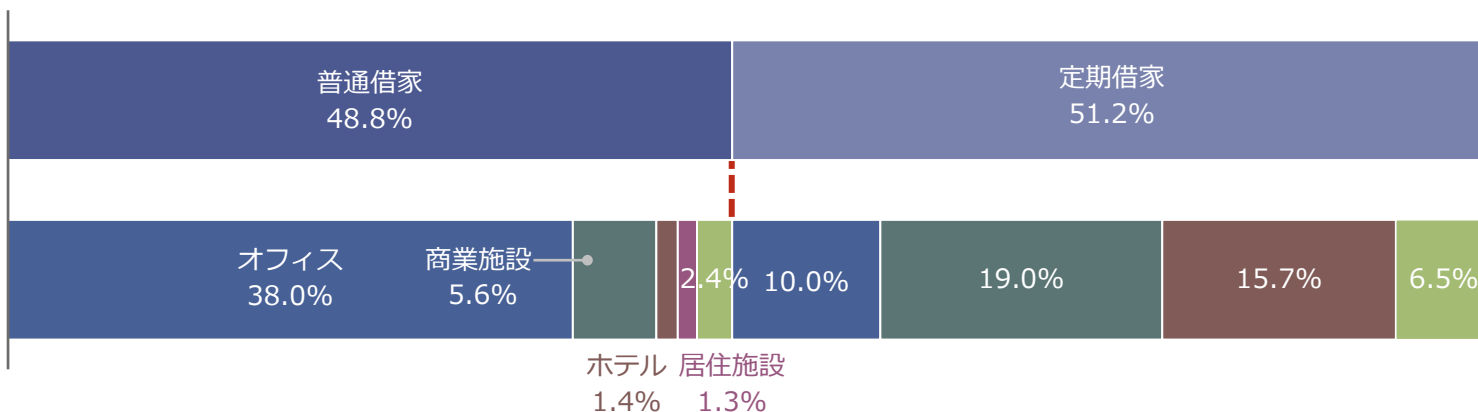
注3： 東京圏大規模オフィスの月坪賃料単価/2023年10月末日時点。

# テナント分散の状況（取得（予定）資産取得後）

## 賃貸借契約期間分散状況（賃料ベース）（注）



## 賃貸借契約形態の比率（賃料ベース）



取得（予定）資産取得後	
平均残存 賃貸借期間	<b>5.6年</b>
残存期間5年以上の 定期借家／借地比率	<b>33.6%</b>

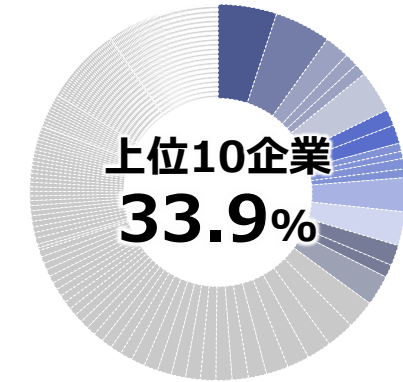
注：「賃貸借契約期間分散状況（賃料ベース）」は、本投資法人の保有資産（取得（予定）資産を含む）について、2023年12月15日から賃貸借契約の満期日までの残存日数を365で除して、年間賃料との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。

# テナント分散の状況（取得（予定）資産取得後）

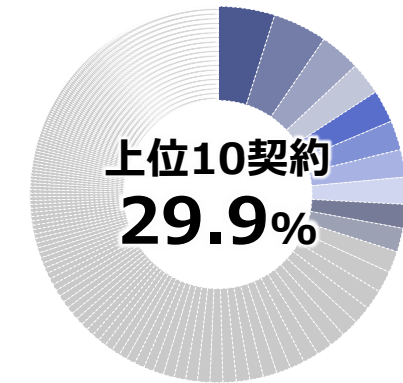
## 上位10テナント（賃料ベース）

	テナント名	入居物件	賃貸面積	比率
1.	イオンリテール	イオン葛西店	28,338㎡	4.9%
2.	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㎡	4.7%
3.	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㎡	4.1%
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.	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㎡	2.9%
7.	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
8.	西友	ツルミフォーガ1	9,578㎡	非開示
9.	ミナシア	ホテルウィングインターナショナル セレクト2物件 (上野・御徒町/名古屋栄)	5,903㎡	非開示
10.	ビッグローブ	品川シーサイドパークタワー	4,237㎡	非開示

## テナント企業の分散（賃料ベース）

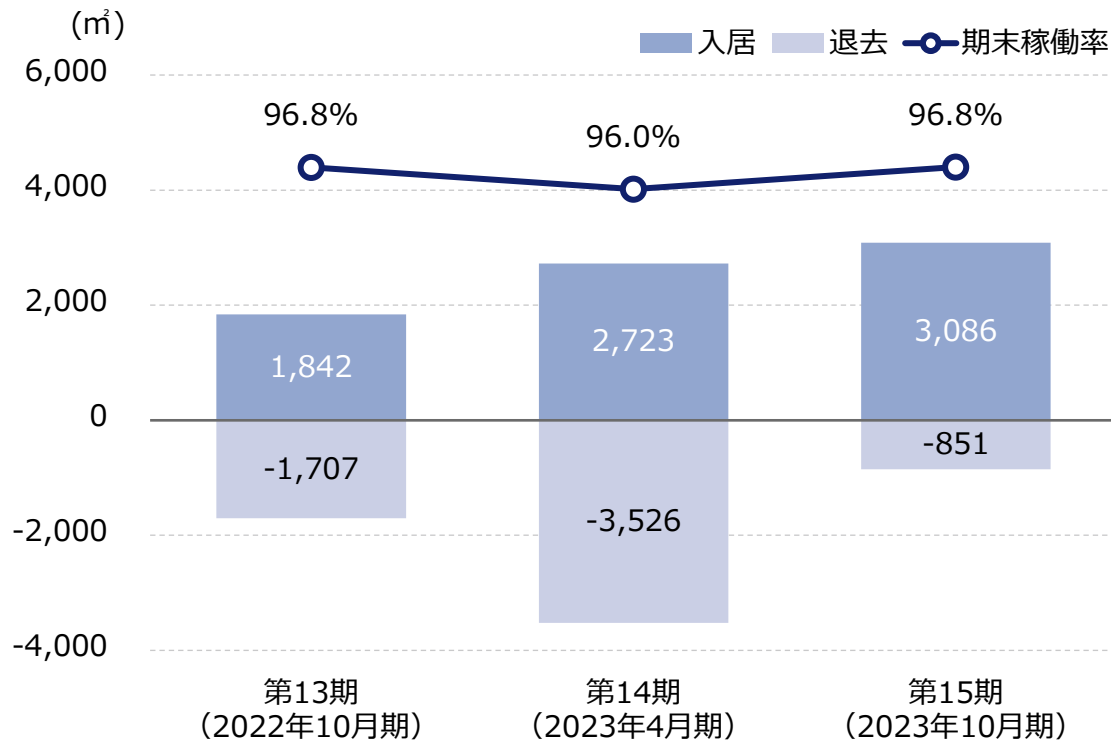


## 賃貸借契約の分散（賃料ベース）



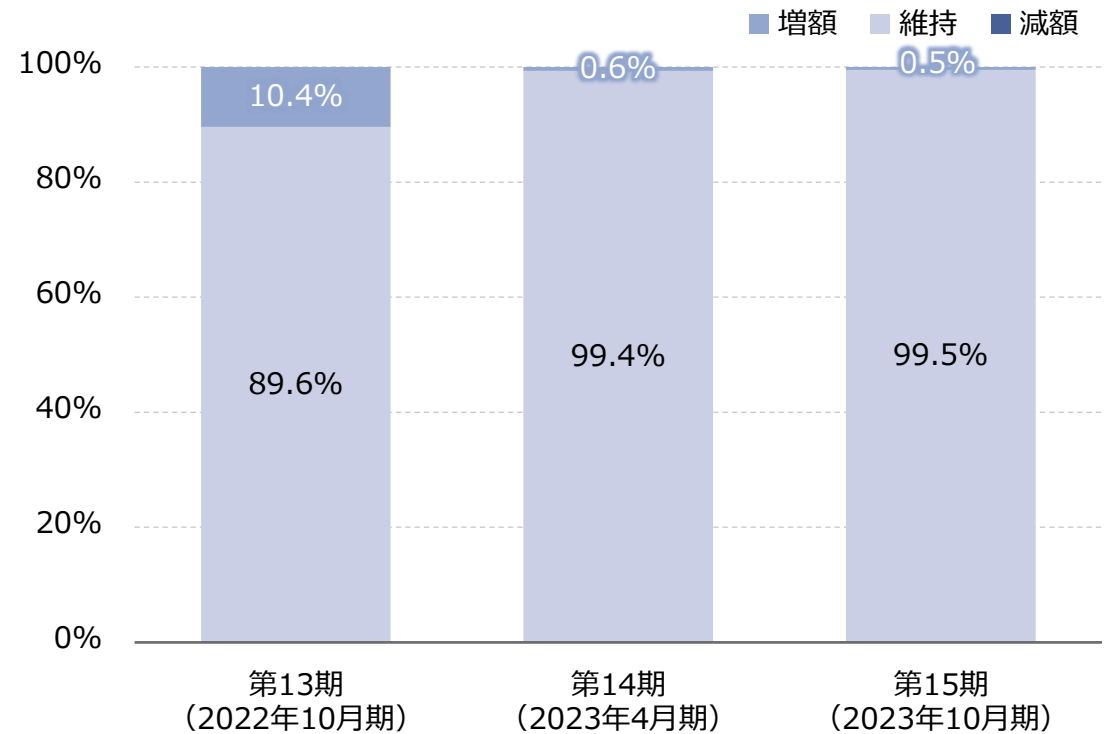
# オフィステナント入替・契約更改の実績

## 入退去の推移



入居 平均単価	16,220円	17,470円	21,370円
退去 平均単価	17,980円	17,490円	19,850円
賃料 増減額 (注)	▲1百万円	▲25百万円	89百万円

## 賃料更改の推移 (賃貸面積ベース)



更改対象 面積	23,681㎡	19,967㎡	17,320㎡
賃料 増減率	+1.7%	+0.0%	+0.0%
賃料 増減額 (注)	11百万円	0百万円	0百万円

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。

## Section6. ESGの取組み

---



## 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オ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  
4スター及びGreen Star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

- 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
  - ・MIテラス浜松（CASBEE不動産評価：Sランク）
  - ・イオン葛西店（CASBEE不動産評価：Aランク）



# ESGの取組み②

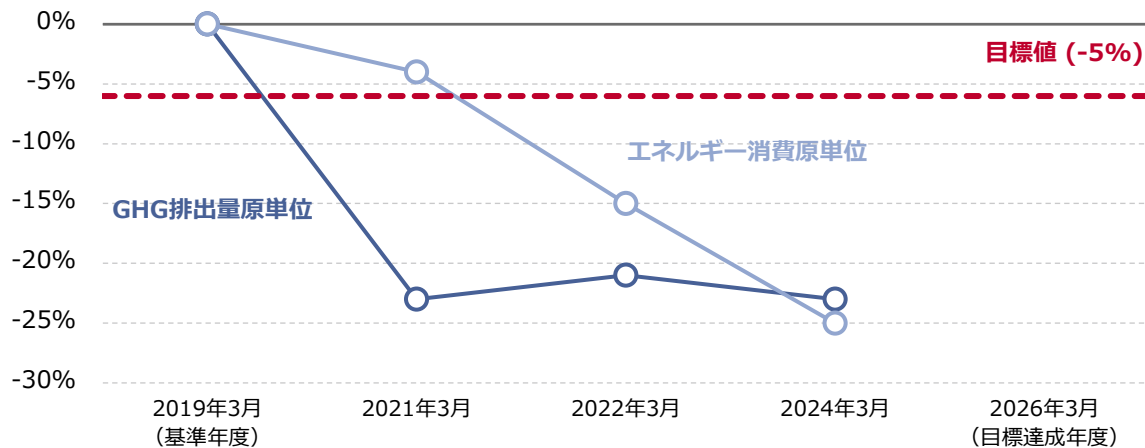
## 環境パフォーマンス目標

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**

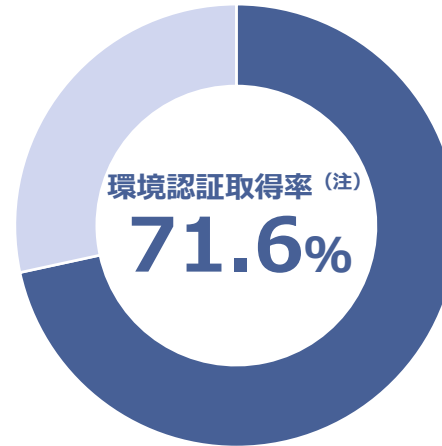
(注) 目標の対象期間 初年度：2022年3月期、目標達成年度：2026年3月期、基準年度：2019年3月期

### 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12月15日時点)

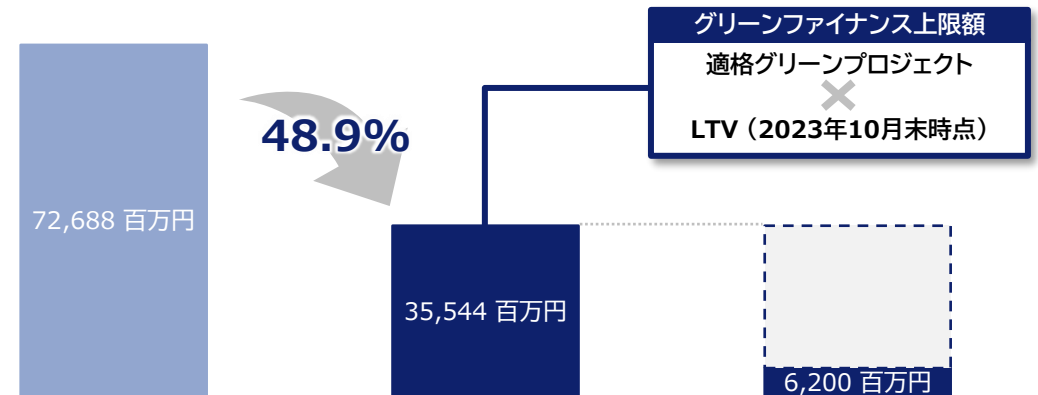


### 認証取得物件※太字は新規取得

- 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・ナーラ
- 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 (2023年12月15日時点)



## 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

## &lt;取組み事例&gt;



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)



学校へのスポーツ用品寄贈  
(奈良県奈良市)

## &lt;取組み事例&gt;



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14期 (2023年4月期)	第15期 (2023年10月期)
運用報酬Ⅰ	428百万円	439百万円
運用報酬Ⅱ	38百万円	33百万円
取得報酬	97百万円	—
譲渡報酬	74百万円	—
合併報酬	—	—

役職名	氏名	役員報酬	役員会出席率 (第15期)
執行役員	菅沼通夫	—	100% (6/6回)
監督役員	根岸岳彦	第15期 (合計) 3,676千円	100% (6/6回)
監督役員	西井秀朋		100% (6/6回)

# 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）