



エグゼクティブ・サマリー

第16期 (2024年4月期) 実績	税引前1口当たり当期純利益 (注) 1,191円 (予想比+83円)	1口当たり分配金 1,150円 (予想比±0円)	内部留保 188百万円 (51百万円積み増し)
外部成長	新規取得資産 119億円 (5物件)	パイプライン 約220億円 (6物件)	<ul style="list-style-type: none">■ 第16期：2年ぶりの公募増資によりインプライド・キャップレートを上回る「賢守×共攻」物件を取得■ パイプライン：アップサイドと安定性のバランスを意識しながら多様なアセットタイプの物件を検討中
ポートフォリオ マネジメント	オフィス稼働率 97.2% (2024年4月末時点)	ホテル変動賃料 +42百万円 (前期比+60.4%)	<ul style="list-style-type: none">■ PF戦略：アセットタイプ別+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：湾岸オフィスは順調に埋戻しが進捗■ ホテル：固定→変動賃料への切替（2物件）とインバウンド需要の拡大により変動賃料が増加
財務/ESG	平均調達金利 0.66% (2024年4月末時点)	ESG PRI参加 (2024年4月署名)	<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■ ESG：認証取得やイニシアチブ参画に加え、AM事業全体でのサステナビリティ対応を推進

注： 1口当たり税引前当期純利益は、税引前当期純利益を期末発行済投資口数1,907,440口で除して算出しています。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	P25
Section 3. ポートフォリオマネジメント	P31
Section 4. 財務/ESGの取組み	P36

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)

1,150円

(2024年4月期実績)

目標：1,300円水準

予想DPU

1,185円

(24/10期)

1,210円

(25/04期)

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

52,220円

(2024年4月末時点)

目標：53,000円以上

中計開始後

+1,550円

(+3.1%)

目標達成に向けて
ポートフォリオの
価値向上策を継続

資産規模

1,782億円

(2024年4月末時点)

目標：2,000億円

中計開始後

+136億円

(+8.3%)

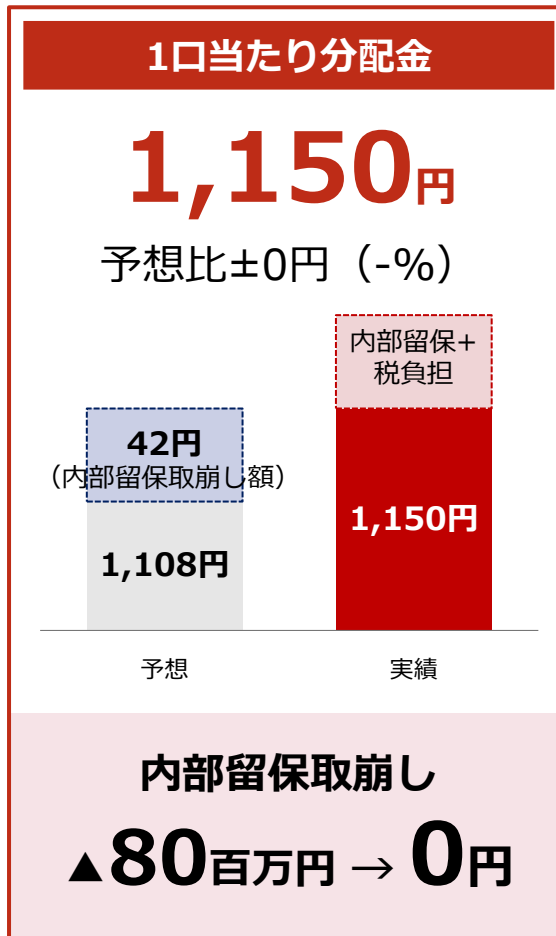
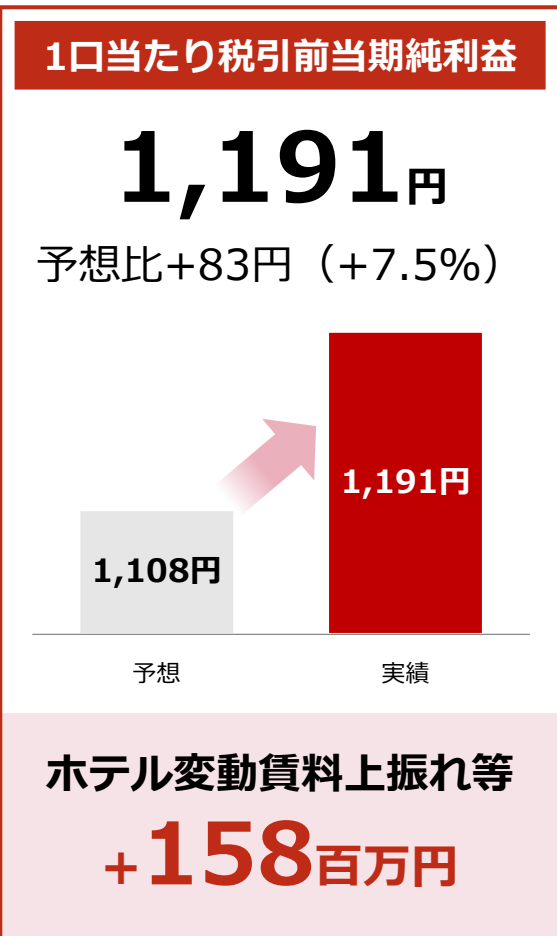
厳選投資の方針は堅持
投資主価値向上に繋がる
外部成長を目指す

中期経営計画：1口当たり分配金（DPU）

内部留保を取崩さず予想DPUに到達+将来の備えとして内部留保を更に上積み

当期実績

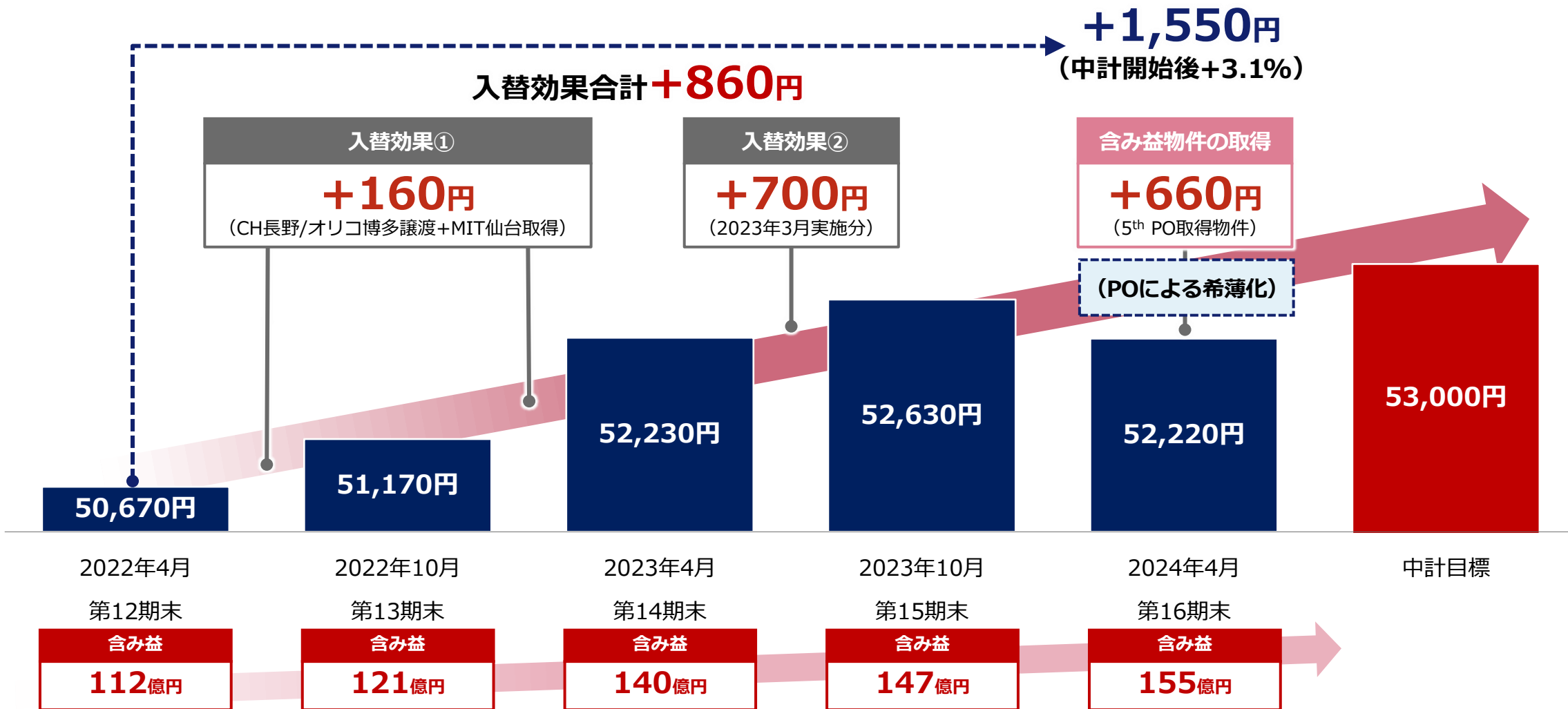
予想DPU（注）



注：本予想は一定条件の下に算出した2024年6月17日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。以下同じです。

中期経営計画：1口当たりNAV

複数回の物件入替と割安な物件取得の効果により着実に含み益が増加



中期経営計画：資産規模（AUM）

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

新規取得資産（第16期）

.....**賢守**..... **共攻**.....

オフィス	商業施設	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%

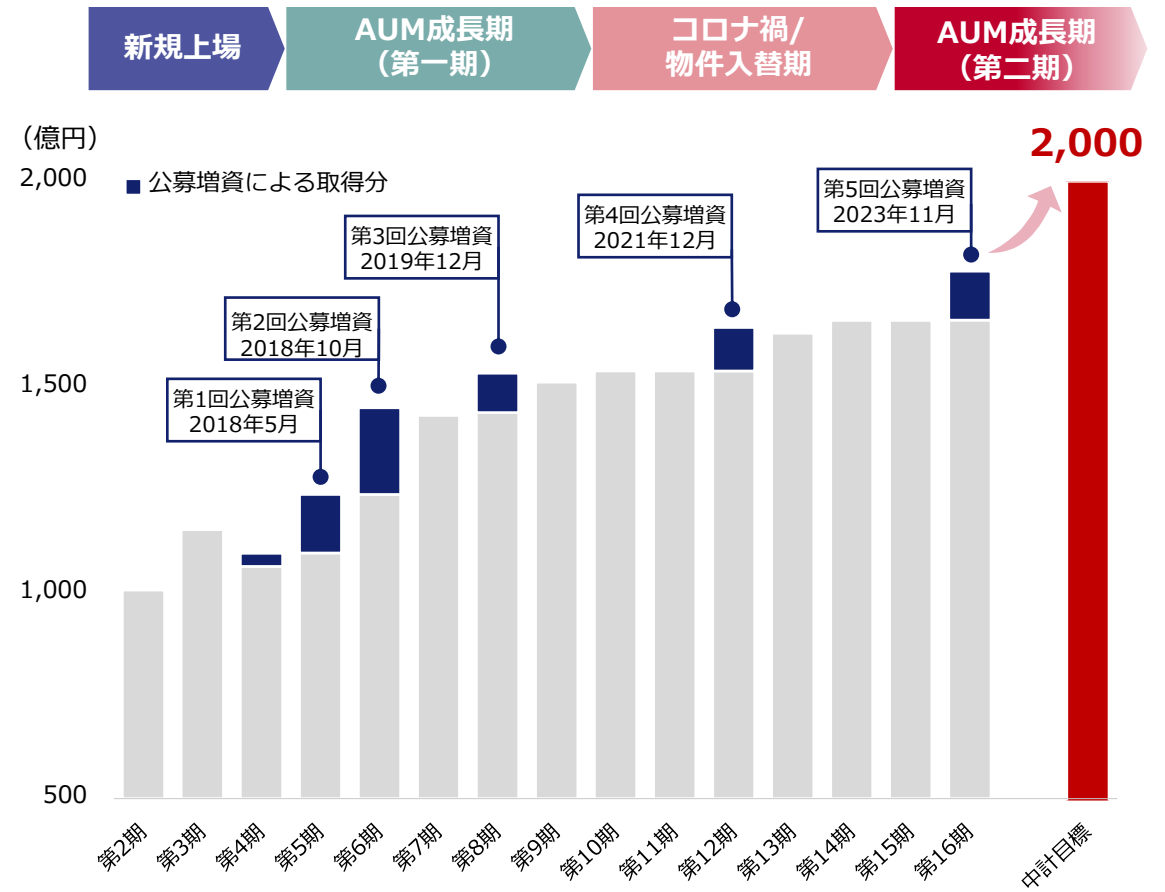
取得価格合計
119.5億円

インプライド・キャップレート (注1)
4.4% (注2)

鑑定評価額合計
137.3億円 (注3)

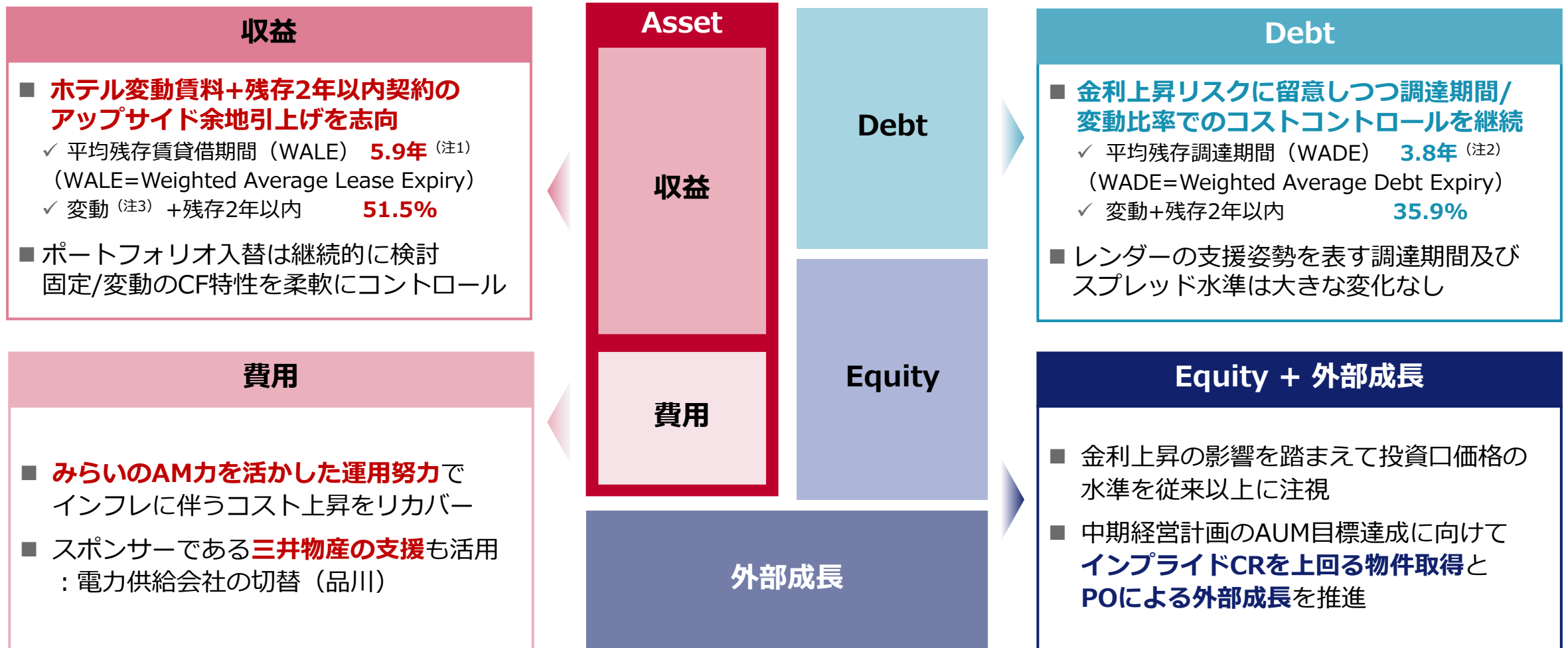
注1：「インプライド・キャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいい、以下の計算式により求められます。以下同じです。
 インプライド・キャップレート=直近期における実績NOI（年換算）÷本投資法人の時価総額+直近期末におけるネット有利子負債（本投資法人の貸借対照表上の有利子負債の総額+預り敷金・保証金-現預金・信託現預金）
 注2：2023年4月期（第14期）実績及び2023年11月2日時点の時価総額に基づき算出しています。
 注3：2024年4月期末時点。

資産規模（AUM）の推移



市場環境の変化と運用戦略

賃貸事業費用及び調達コスト上昇を凌駕するアセットリターンの実現を目指す



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4月末時点における賃貸借契約の満期日までの残存日数を365で除して、年間賃料との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。
 注2: 「平均残存調達期間」は、本投資法人の有利子負債について、2024年4月末時点における借入金の返済期限又は投資法人債の償還期限までの残存日数を365で除して、有利子負債残高との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。
 注3: 「変動」に含まれる変動賃料のうち、ホテルの変動賃料は第17期及び第18期の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)

収益

費用

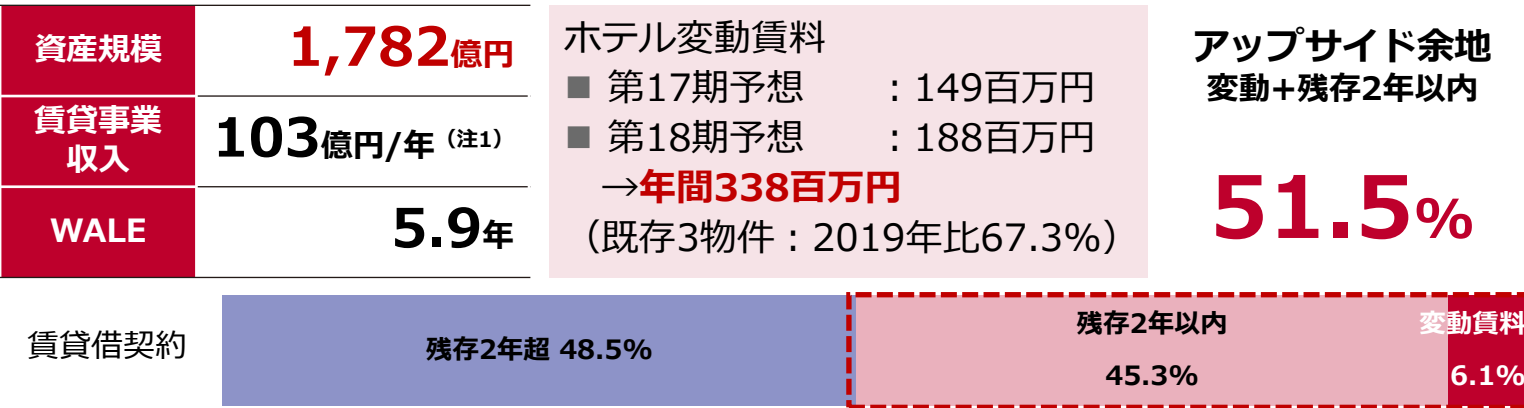
Debt

Equity

外部成長

金利上昇に伴う負債コスト増加を内部成長の実現でカバー

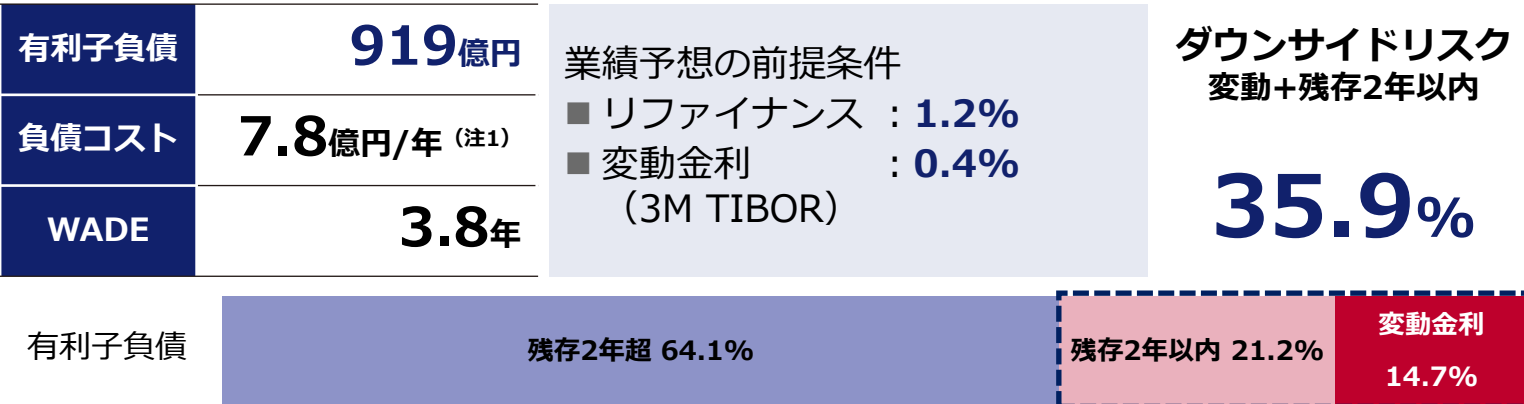
賃貸借契約と有利子負債の状況 (ALM=Asset Liability Management)



賃貸事業収入/金利上昇のDPU感応度 (注2)

アップサイド余地 (変動+残存2年以内)

		賃貸事業収入の上昇率			
		+1%	+2%	+3%	+4%
業績予想に対する金利上昇	+0.1%	+5	+19	+33	+47
	+0.2%	▲3	+10	+24	+38
	+0.3%	▲11	+2	+16	+30
	+0.4%	▲20	▲6	+7	+21



変動賃料のみ

		賃貸事業収入の上昇率			
		+3%	+6%	+9%	+12%
業績予想に対する金利上昇	+0.1%	▲3	+1	+6	+11
	+0.2%	▲12	▲7	▲2	+2
	+0.3%	▲20	▲15	▲10	▲5
	+0.4%	▲29	▲24	▲19	▲14

注1: 「賃貸事業収入」及び「負債コスト」は第17期及び第18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。

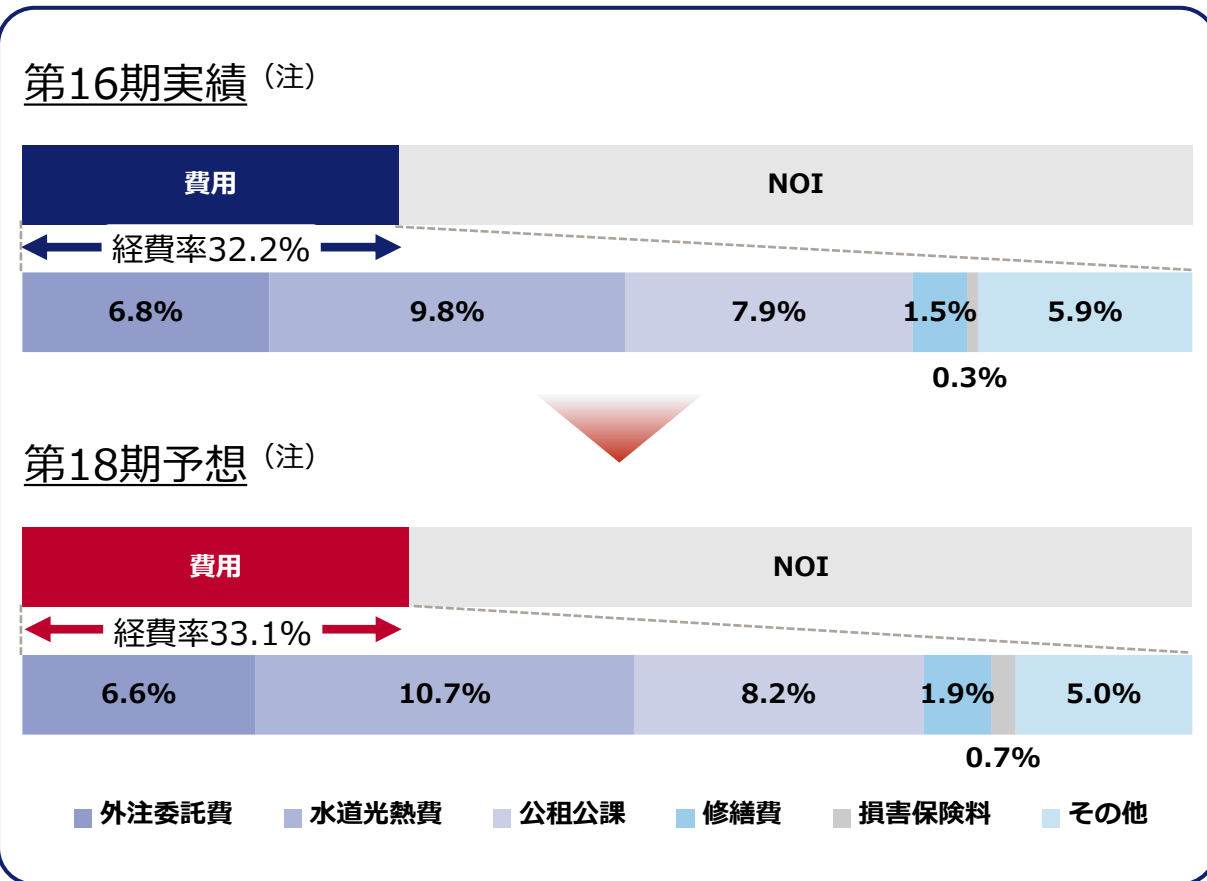
注2: 「賃貸事業収入/金利上昇のDPU感応度」の表は、賃貸事業収入におけるアップサイド余地(変動+残存2年以内)又は変動賃料の合計額に上昇率を掛けた収益増と有利子負債のダウンサイドリスク(変動+残存2年以内)の合計額に業績予想に対する金利上昇を掛けた費用増の1期当たりの差額を発行済投資口数1,907,440口で除して算出しています。

賃貸事業費用のインフレ対応

収益
費用
Debt
Equity
外部成長

みらいのAM力を活かした運用努力でインフレに伴うコスト上昇をリカバー

賃貸事業費用の状況



- 外注委託費**
 - PM/BM会社の一部から人件費高騰等を理由とした委託費増額の要望が増加
 - 品川：**BM仕様見直しにより10%超のコスト削減**
- 水道光熱費**
 - テナント転嫁の効果もあり直近の収支はプラス（水道光熱収入 > 水道光熱費）
 - 電力供給会社切替によるコスト削減見込み：品川 **▲2.0%**（供給会社：**三井物産**）/川崎 **▲12.4%**
- 公租公課**
 - 2024年：固定資産税の評価替え（3年に1度）
 - 土地の評価額上昇を建物の経年による減価が相殺、**税額の上昇は限定的な範囲に留まる見込み**
- 損害保険料**
 - 2024年9月：5年ぶりの契約更改
 - 三井物産インシュアランス（代理店）との連携を通じた付保条件見直し等でコスト上昇幅の抑制を図る方針

注：第16期は期中に新規取得資産（5物件）を取得しているため、第16期初に保有していた38物件を対象として各数値を算出しています。

外部成長戦略：当面のポートフォリオ構築戦略

収益

費用

Debt

Equity

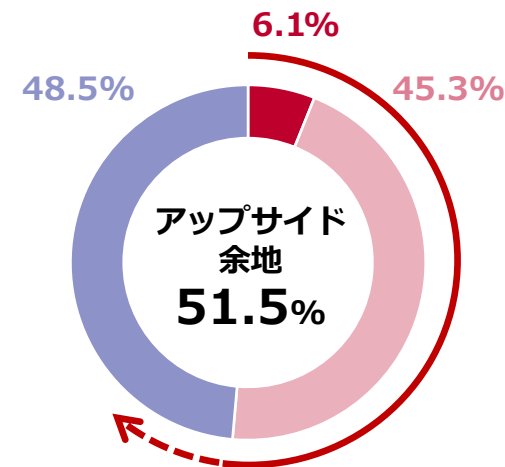
外部成長

CF特性に基づくポートフォリオ構築によりアップサイド余地の引き上げを目指す

ポートフォリオ全体のCF状況（賃料ベース）

アセットタイプ

	オフィス	商業施設	ホテル	その他 (居住施設/ニュータイプ等)
分散状況 (取得価格ベース)	50.7%	21.0%	18.3%	10.0%
CF特性	<ul style="list-style-type: none"> 大企業の業況判断に遅行して賃料が上昇する傾向 中規模：需給のタイトなエリアであれば賃料引き上げが可能 	<ul style="list-style-type: none"> 都市型：都心への人流回復に伴い賃料が上昇 地域密着型：ポートフォリオの安定性を支えるアセット 	<ul style="list-style-type: none"> 固定賃料：契約更改時に変動賃料への切替等でアップサイドを追求 変動賃料：足元のインバウンド需要増加に伴い賃料増加 	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオの安定性を支えるアセット
賃貸借契約の内訳 (賃料ベース)	<p>アップサイド 余地 84.9%</p>	<p>アップサイド 余地 25.2%</p>	<p>変動比率 18.7%</p> <p>変動比率 引き上げを 目指す</p>	<p>アップサイド 余地 12.7%</p>



アップサイド余地
変動+残存2年以内
50%中盤を目指す (注)

注： 2024年6月17日時点の方針であり、将来の達成を保障するものではありません。以下同じです。

外部成長戦略：パイプライン検討状況


収益
費用
Debt
Equity
外部成長

アップサイドと安定性のバランスを意識しながら多様なアセットを検討中




中規模オフィス
所在地：東京

CF特性：残存2年超
※一定期間経過後の増額条項あり



中規模オフィス
所在地：横浜

CF特性：残存2年以内



ホテル
所在地：東京


CF特性：変動



中規模オフィス
所在地：名古屋

CF特性：残存2年以内


スポンサー



商業施設 (底地)
所在地：北陸


CF特性：残存2年超

スポンサー



ホテル
所在地：北関東

CF特性：残存2年超

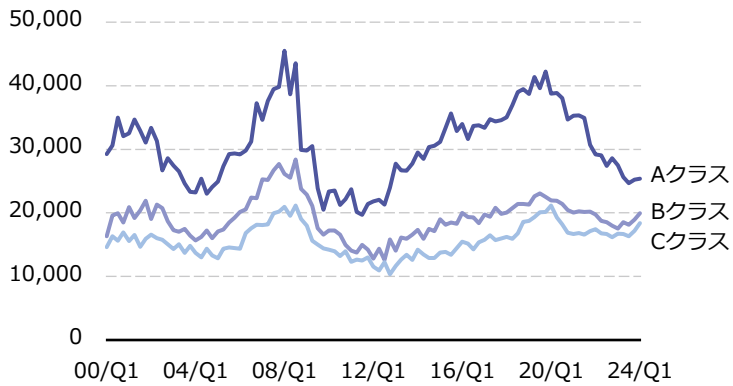


注1： 優先交渉権を保有している物件又はスポンサーから具体的な情報の提供を受けている物件を記載していますが、今後の交渉等によって取得方針が変更となる可能性があり、本投資法人が当該物件を取得することを保証するものではありません。
 注2： 2024年6月17日時点で保有している物件情報に基づき本投資法人の資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます）が試算した価格の合計額を記載しています。将来的に本投資法人が当該価格で取得することを保証するものではありません。

オフィス

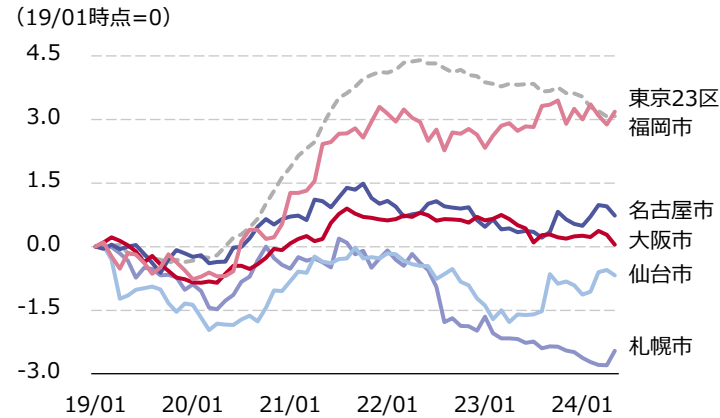
- 市場見通し**
 - 首都圏：空室率はピークアウト、賃料も底打ちの兆し/その他大都市圏（大阪/名古屋/福岡等）：稼働率は比較的安定
 - 首都圏はテレワーク比率が減少し、オフィス回帰の動き/都市圏の就業者数も増加しており、オフィス需要は改善
 - 過去の稼働率は大企業の業況判断指数（DI）に遅行して推移しており、現在はインフレ進展等でDIが改善傾向
- 投資戦略**
 - 幅広いテナント需要に対応可能な**中規模オフィス**と需給バランスが安定した**地方中核都市**を積極的に検討
 - 契約期間が比較的短く、需給の引き締まったエリアでは**インフレに合わせた賃料上昇**も可能

クラス別の成約賃料（東京都心部）



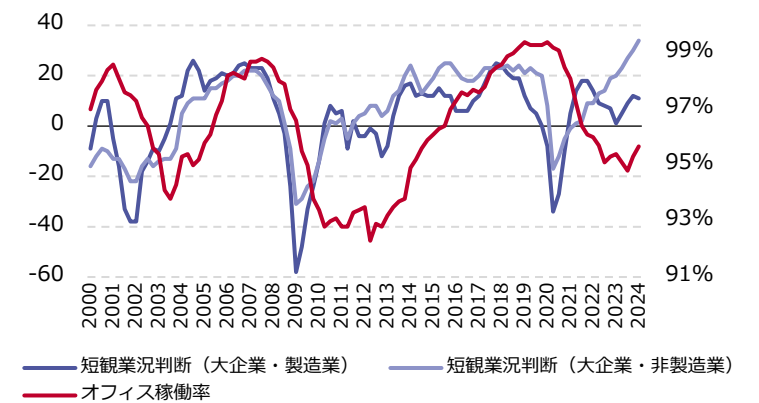
出所：三幸エステート株式会社「オフィスレントインデックス」より本資産運用会社が作成

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

日銀短観業況判断とオフィス稼働率の推移



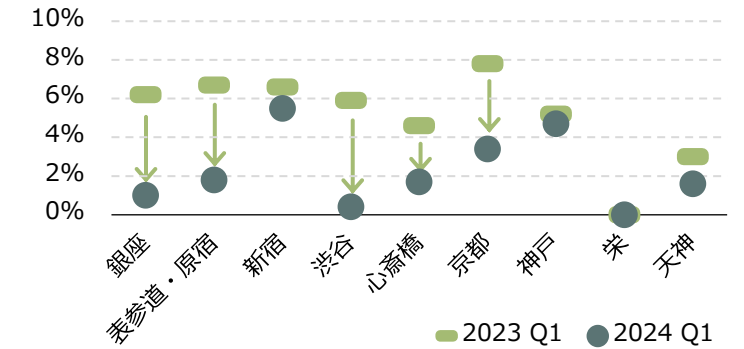
出所：CBRE, Q1 2024

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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 主要商業エリアはコロナ禍後の正常化とインバウンド需要復活の恩恵を受ける業態（ラグジュアリーブランドやリユース等）が空室を消化 ■ 過去2年間の前年同月比の小売業販売額は安定して増加傾向 ■ 百貨店を中心に円安によるインバウンド需要が継続
投資戦略	<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 ■ 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）

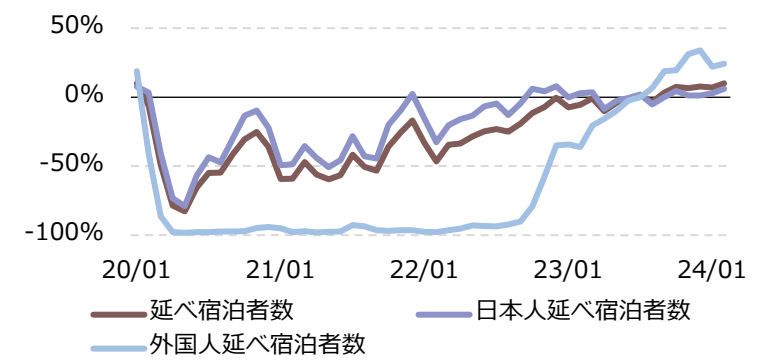


出所：CBRE「リテールマーケットビュー」より本資産運用会社が作成

ホテル

市場見通し	<ul style="list-style-type: none"> ■ 延べ宿泊者数はコロナ禍前の水準まで回復し安定的に推移 ■ 外国人宿泊者数は円安によるインバウンド需要を背景に好調を維持 ■ 建築コスト上昇もあり、バジェット型ホテルの新規供給は限定的
投資戦略	<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 ■ 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）

収益

費用

Debt

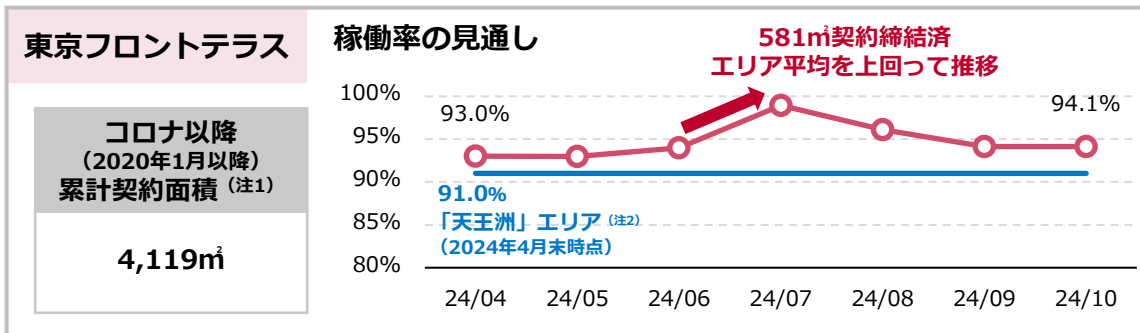
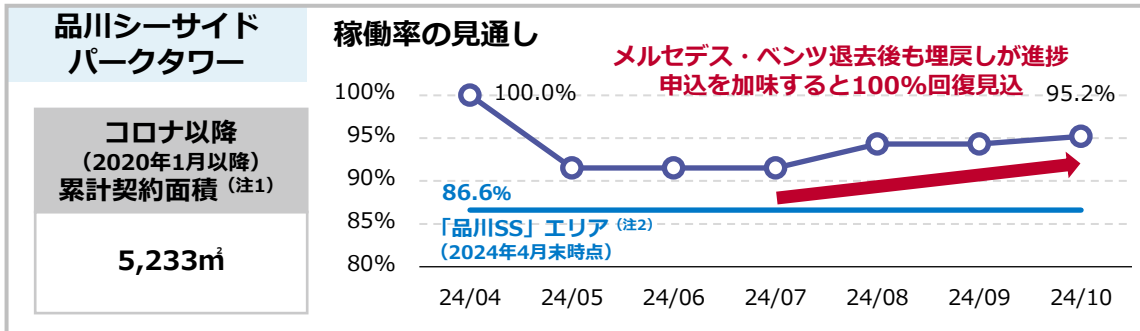
Equity

外部成長

湾岸エリア物件は主要テナント退去後も順調に埋戻しが進捗、高稼働を維持

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 (24/04末)	100.0%	98.7%	100.0%	93.0%



注1：面積は、準共有持分相当の数値を記載しています。

注2：エリア平均稼働率は、本資産運用会社の調査に基づき算出しており、実際の数値と異なる可能性があります。

湾岸オフィスのリーシング状況（賃貸面積ベース）

テナント分散の変化

物件	2019年10月末	2024年10月末 (見込)
品川シーサイドパークタワー	23社	29社
東京フロントテラス	22社	31社
合計	45社	60社

小規模区画の増加により
テナント分散が進展

2023年以降の入居テナント一覧

物件	面積 (注1)	業種	移転元	移転理由
品川	1,059㎡	アパレル製造販売	五反田	現ビル解体
品川	539㎡	サービス業	渋谷区南平台	拠点集約
品川	318㎡	製造業	品川区八潮	拡張移転
品川	96㎡	歯科クリニック	-	新規開業
TFT	101㎡	航空関連事業	東品川	拡張移転
TFT	116㎡	サービス業	五反田	現ビル解体
TFT	503㎡	保険代理店業	東品川	拡張移転
TFT	133㎡	運輸業	東日本橋	拡張移転
TFT	116㎡	サービス業	東品川	拡張移転
TFT	118㎡	ペット用品製造販売業	五反田	現ビル解体
TFT	476㎡	医療機器輸入販売業	品川区勝島	縮小移転

ポートフォリオマネジメント：オフィス（2/2）

収益

費用

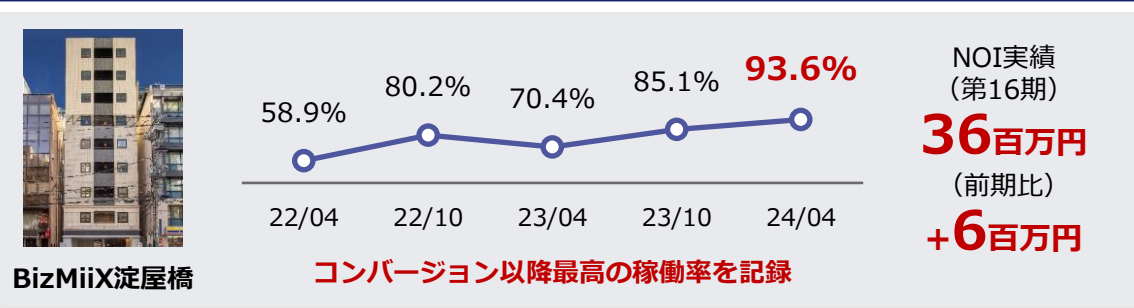
Debt

Equity

外部成長

中規模オフィスは安定稼働+需給がタイトなエリアでは着実な賃料引上げも実現

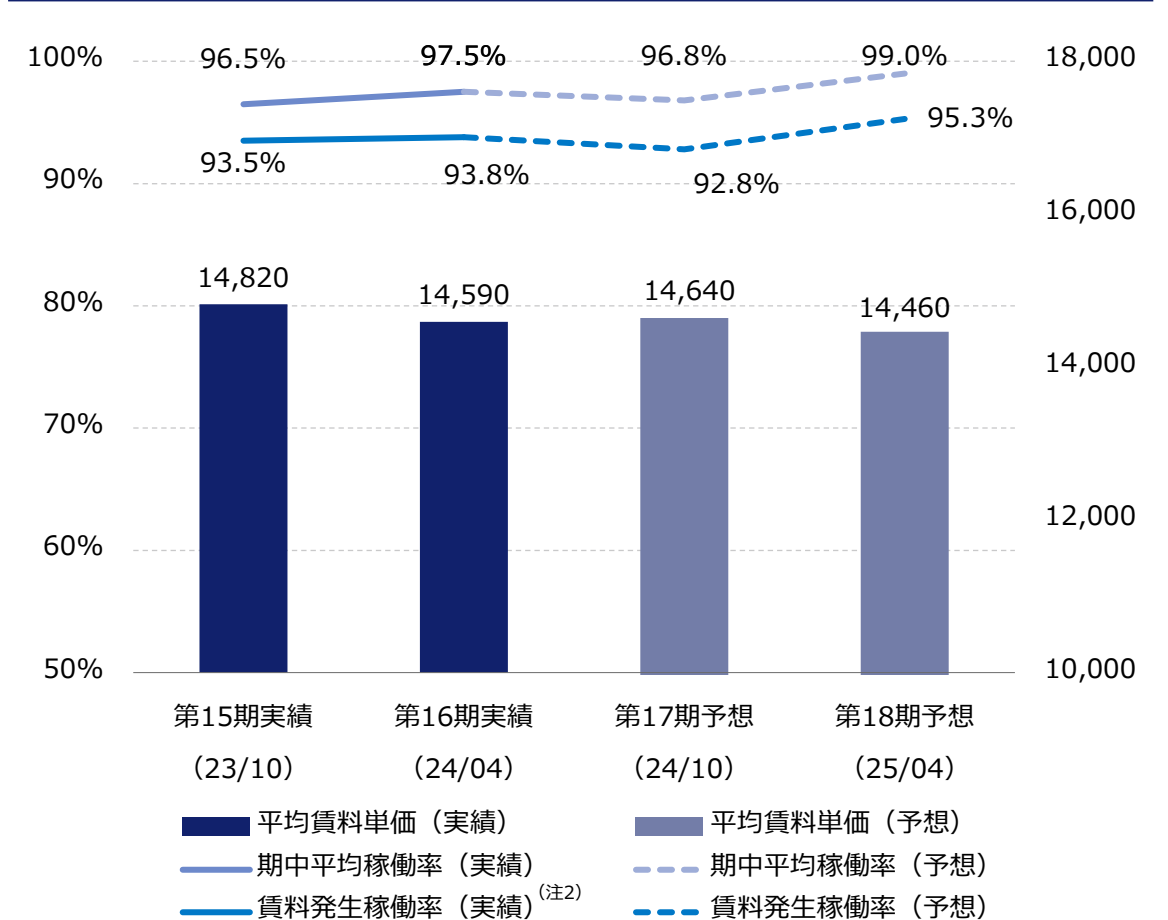
中規模オフィスのトピックス



■ 賃料引上げ事例（平均賃料単価/月坪（注1））

	取得時		2024年4月期末
TCAビル（大阪）	9,060円 (2021年1月)	+9.1%	9,880円
愛媛ビル・広島	10,620円 (2022年1月)	+4.4%	11,090円

オフィス全体（大規模+中規模）稼働率/賃料単価の推移



注1： 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。
 注2： 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。

ポートフォリオマネジメント：商業施設（1/2）

収益

費用

Debt

Equity






外部成長

都市型物件における賃料引上げに加えて継続的なアップサイド賃料の発生も期待

賃料形態に基づくポートフォリオ分析

賃料形態等	AUM	対象物件	特徴
変動	1物件/ 49億円	ミ・ナーラ	■ 変動賃料比率38.5% (第16期実績)
固定+ アップサイド	2物件/ 123億円	THINGS青山 イオン葛西	■ 青山：売上連動 ■ 葛西：食品部門の 売上連動
その他 都市型	4物件/ 91億円	渋谷WE MIC仙台 MIC町田 MIC心斎橋	■ 平均残存賃貸借期間 (WALE) 2.4年
その他 地域密着型	4物件/ 109億円	カインズ彦根 MV高取 ツルミフーガ BM岐南	■ 彦根/高取： 経済状況変動に伴う 見直し条項有 ■ 岐南：定期的な賃料 見直し条項有

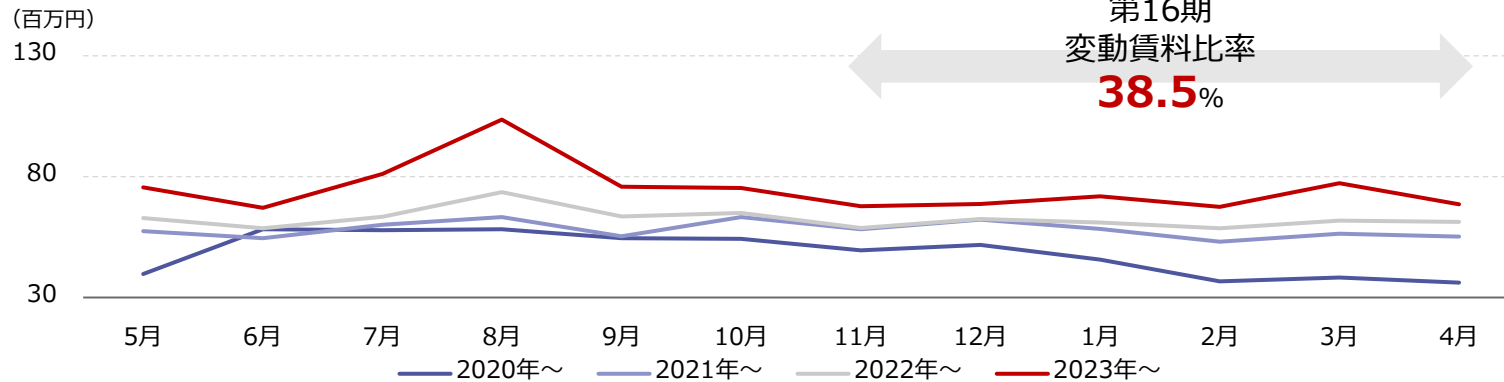
物件トピックス

賃料増額	 <p>渋谷ワールドイーストビル</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ テナント入替：3階+21.7% ■ テナント入替：10階+7.1% ■ 増額更改：5階+10.4%
	 <p>MIキューブ心斎橋</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 増額更改：B1階+7.1% ■ コロナ前から入居する飲食店舗 人流回復により業績も改善傾向
アップサイド	 <p>THINGS青山</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 2024年2-4月売上：2019年比147% ■ 2019年同水準の売上でアップサイド賃料が発生（対象期間2~1月）
	 <p>イオン葛西店</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 2023年11月リニューアルオープン 食品部門の売上が好調 第16期（24/04）は変動賃料が発生
その他	 <p>ツルミフーガ1</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 2024年10月末：リニューアル実施 西友直営の3-5階が対象 複数の大型店舗が出店

ミ・ナーラ：安定した賃料とコスト削減によりNOIは前期に続き1億円を超過

パフォーマンスの状況

月額賃料の推移



運用トピックス等

■ 第16期（23/11-24/04）新規開業

- **3件/475㎡（1.1%）**

■ 今後のアップサイド

- 大型店舗で入替を検討中
- 金魚/いきものM活性化施策
- 奈良市内ホテルとのタイアップ企画
- **空き区画：3,083㎡（7.1%）**

	実績	前年同期比	備考
月額賃料	70.3 百万円 (第16期平均)	+9.6 百万円 (+15.9%)	金魚/いきものミュージアムが寄与し 変動賃料は+5.6百万円 (+26.2%)
NOI	108 百万円 (第16期)	+34 百万円 (+46.8%)	再リニューアル後最高の 第15期に引き続き100百万円を超過
売上	93.1 億円 (2023年度)	+5.3 億円 (+6.2%)	前年度+3.2万人の月間客数が 売上増加に寄与

新規開業店舗の状況（第16期）



わくわく広場
(地域産品直売所)



お菓子のデパートよしや

ポートフォリオマネジメント：ホテル（1/2）

収益

費用

Debt

Equity

外部成長

多くの物件で2024年1-4月の累計RevPARがコロナ前のパフォーマンスを超過

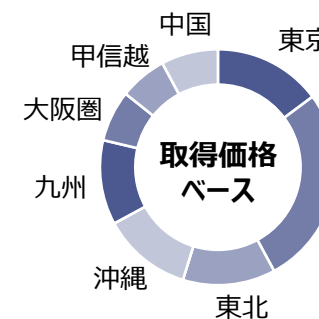
賃料形態及びキャッシュ・フロー特性

種別	固定	固定+アップサイド	最低保証+変動	合計
変動賃料の算定方法	—	GOP計画超過分の一定割合	実績GOP-（最低保証+オペレーターフィー）	
年間賃料（注）	940百万円	267百万円	637百万円	1,845百万円
（うち変動）	-百万円 (0.0%)	5百万円 (2.1%)	338百万円 (53.1%)	344百万円 (18.7%)
物件数/AUM	8物件/156億円 (48.1%)	2物件/39億円 (12.0%)	5物件/130億円 (39.9%)	15物件/ 326億円
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 ■ ウイング上野 ■ ウイング栄 ■ 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"> ■ スマイル那覇 ■ スマイル博多 ■ スマイル栄 ■ スマイル大阪 ■ スマイル京都 	

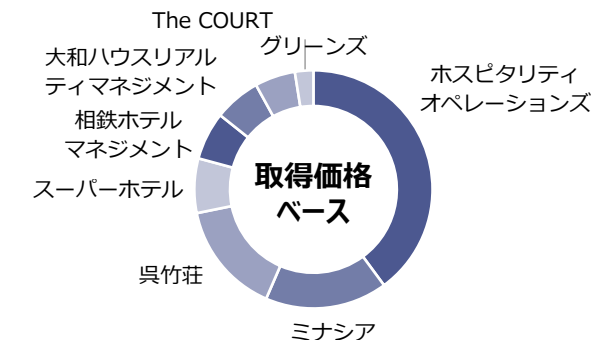
※固定物件のうち**4物件/52億円**は2027年までに契約期限が到来

ポートフォリオ分散状況

エリア別分散状況



オペレーター分散状況



固定賃料物件のパフォーマンス状況

ホテルウィング 上野/御徒町	<ul style="list-style-type: none"> ■ RevPAR：19/4期対比 +35.1% ■ インバウンド比率：8割
ホテルウィング 名古屋栄 NEW	<ul style="list-style-type: none"> ■ RevPAR：前年同期対比 +20.4%
くれたけイン 名古屋納屋橋 NEW	<ul style="list-style-type: none"> ■ RevPAR：前年同期対比 +15.7%
ホテル呉竹荘 広島大手町 NEW	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2023年4月までコロナ療養施設として提供 ■ インバウンド、ビジネス需要が徐々に復活

注：2024年4月末時点の賃貸借契約に基づき算出しています。なお、「固定+アップサイド」及び「最低保証+変動」の物件については、第17期及び第18期の予想値の合計額に基づき算出しています。

ポートフォリオマネジメント：ホテル（2/2）

収益

費用

Debt

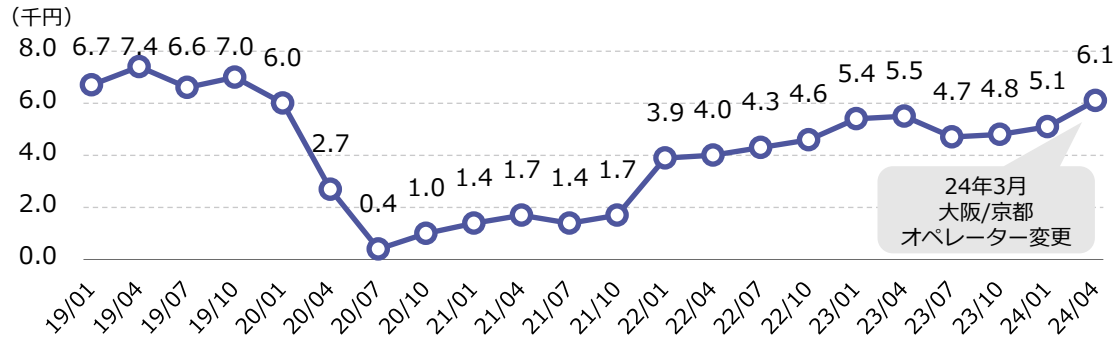
Equity

外部成長

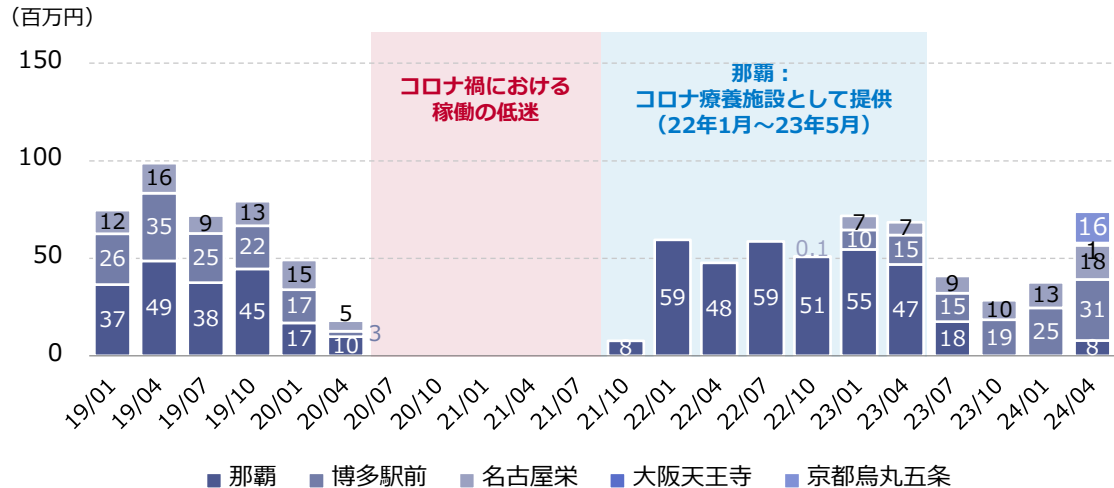
変動賃料物件のパフォーマンス

- 2024年3月：大阪/京都で新オペレーターが営業を開始
- 那覇以外の既存2物件（博多駅前/名古屋栄）はコロナ前と同水準のRevPARを記録

変動賃料物件の平均RevPARの推移



変動賃料の推移



個別物件の状況（固定+アップサイド/変動賃料物件）

	那覇	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2024年2月：春節効果でインバウンド急増 ■ コロナ療養施設の提供終了後初の変動賃料発生
	博多駅前	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第16期：平均RevPAR8,330円 ■ コロナ前（2019年4月期）と同水準
	名古屋栄	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第16期：平均RevPAR6,200円 ■ コロナ前（2019年4月期）を上回る水準
	大阪天王寺	<ul style="list-style-type: none"> ■ リブランド初月に変動賃料が発生 ■ 新オペレーター開業後の認知拡大に取組中
	京都烏丸五条	<ul style="list-style-type: none"> ■ リブランド初月に変動賃料が発生 ■ 引き続き好調なインバウンド需要に期待
	サンルート新潟	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2024年3月：アップサイド賃料（5.6百万円） ■ 発生は2019年以来（対象期間4～3月）
	EN HOTEL Ise	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2024年1-4月：平均RevPAR8,530円 ■ アップサイド発生に期待（対象期間1～12月） ■ 客室内装の追加リニューアル中

注： RevPARは10円未満切り捨てで記載しています。

財務戦略：負債調達

収益
費用
Debt
Equity
外部成長

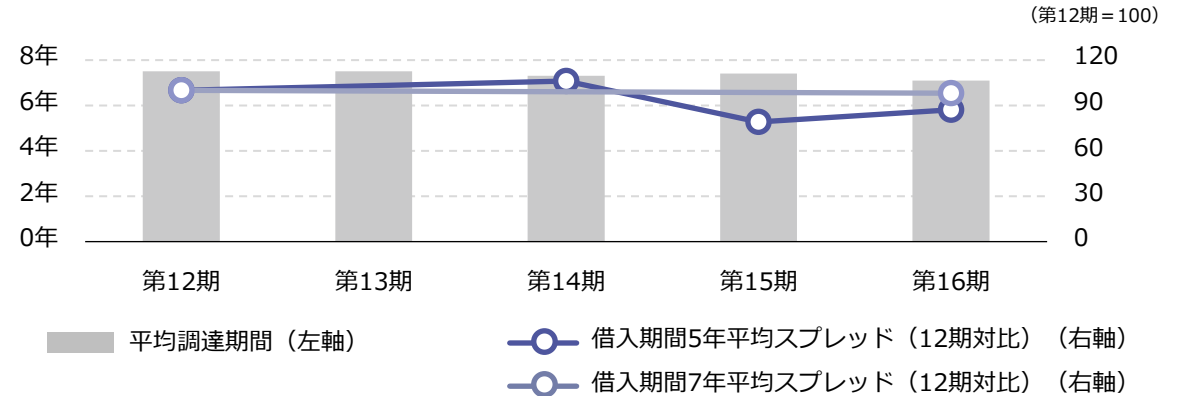
引き続き安定した財務基盤を堅持/JCR格付は見通し「ポジティブ」に変更

財務ハイライト（第16期末時点）

有利子負債残高 91,900 百万円	平均調達金利 0.66%
平均調達期間 7.1 年	平均残存期間 3.8 年
LTV水準（注1） 49.0%	鑑定LTV水準（注2） 45.2%
取引金融機関 17 社	固定化比率 85.3%

調達期間及びスプレッド水準の変化

- 調達期間やスプレッド水準に大きな変化はなく、レンダーの支援姿勢も不変
- 金利上昇に対しては変動金利や借入期間の短期化等でコストコントロール
- 固定化比率は直近の金利上昇と長期リスクのバランスで管理



2024年2月：JCR格付見通しが**ポジティブ**に変更

日本格付研究所 (JCR)

A+
(ポジティブ)

<参考>

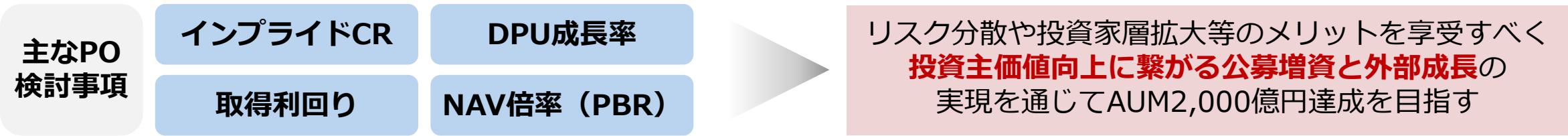
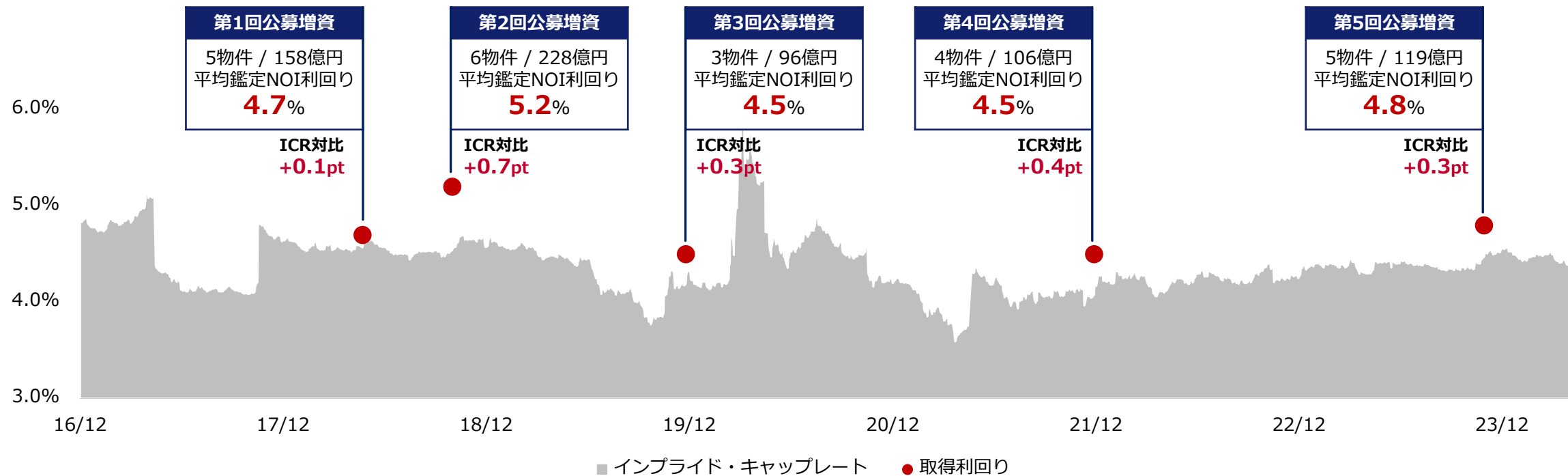
直近のJ-REIT見通し変更から格上げまでの期間 (JCR)

A投資法人	2023/8	変更	→	2024/3	格上
B投資法人	2022/11	変更	→	2024/1	格上
C投資法人	2022/4	変更	→	2023/4	格上

注1： 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)

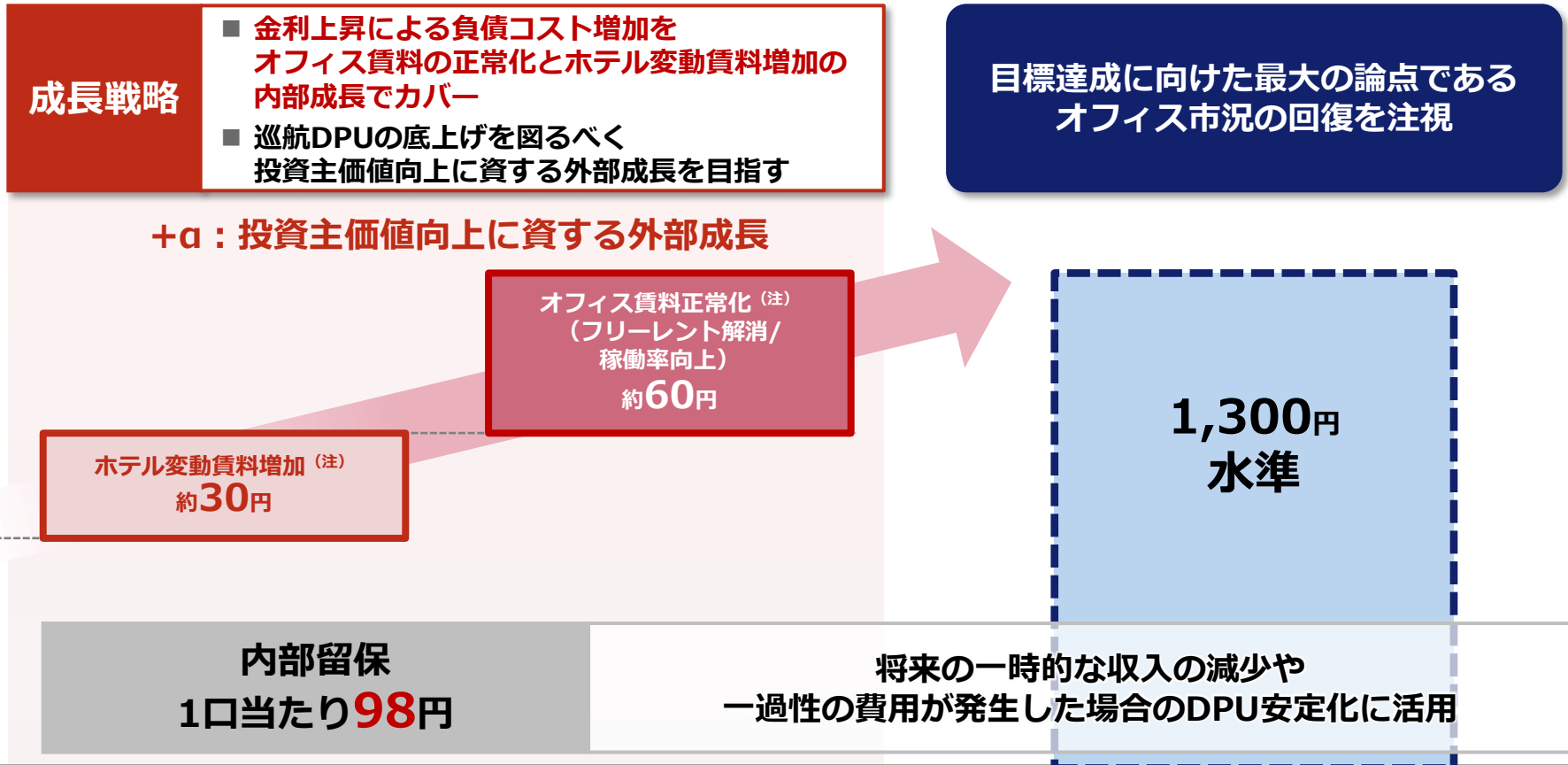
投資主価値向上に繋がる公募増資+外部成長で資産規模2,000億円を目指す

インプライド・キャップレートの推移と公募増資における取得利回り



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



第18期予想
(2025年4月期)

賢守 目標DPU 共攻

注： 2024年6月17日時点において本資産運用会社が試算したオフィス及びホテルのアップサイドを発行済投資口数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。

ESGの取り組み

PRIへの参加やAM事業全体でのサステナビリティ対応を推進

PRIへの参加

- 2024年4月
 みらいの資産運用会社を含む三井物産アセットマネジメント・ホールディングスグループがPRIに署名
 （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が署名）
- グループの推進力を活用してサステナビリティに関する取組みを加速

Signatory of:



地域社会にむけたイベントの実施

- コロナ禍で制限していた地域社会向けのイベント等を本格的に再開
- 第16期
 文部科学省公認の地域の子供向けイベントや地元出身のスポーツ選手とのコラボイベントを開催



環境に配慮した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（広島鯉城通りビル、川崎テックセンター等）
- 2023年11月のPOでは目論見書の印刷を廃止（資源削減）
- 今後も電子契約の導入や運用報告書の電子化等の取組みを検討

LED化工事
 （広島鯉城通りビル）

工事による省エネ効果
 消費電力及びCO2を
約52%削減
 （従前設備比の試算値）



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		第18期 2024年11月1日 2025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	5,744	5,887	143	5,861	26	6,151	264	6,081
賃貸事業収入	百万円	4,740	5,002	261	4,920	81	5,126	124	5,175	48	
オフィス	百万円	2,307	2,381	73	2,379	1	2,367	-13	2,419	52	
商業施設	百万円	1,268	1,250	-18	1,211	38	1,344	93	1,284	-59	
ホテル	百万円	643	849	206	808	41	893	43	948	54	
居住施設	百万円	65	65	-	65	-	65	-	65	-	
その他	百万円	454	454	-	455	-0	455	0	456	0	
その他収入	百万円	1,003	885	-118	940	-55	1,025	139	905	-119	
賃貸事業費用	百万円	1,994	1,892	-101	2,016	-123	2,092	199	1,955	-137	
NOI	百万円	3,750	3,994	244	3,845	149	4,059	64	4,126	66	
減価償却費	百万円	708	772	64	770	2	802	29	817	15	
一般管理費	百万円	573	561	-12	564	-2	608	46	598	-9	
営業外費用	百万円	308	387	79	396	-8	383	-4	399	16	
当期純利益	百万円	2,153	2,244	91	2,113	131	2,262	17	2,308	46	
1口当たり分配金	円	1,215	1,150	-65	1,150	-	1,185	35	1,210	25	
資本的支出	百万円	673	1,042	368	876	166	666	-376	712	46	
NCF	百万円	3,076	2,952	-124	2,968	-16	3,393	440	3,413	20	
1口当たりFFO	円	1,615	1,581	-34	1,511	70	1,606	25	1,638	32	
ペイアウトレシオ	%	75.2	72.7	-2.5	76.1	-3.4	73.8	1.1	73.8	0.1	
物件数		38	43	5	43	-	43	-	43	-	
期末稼働率	%	98.5	98.3	-0.1							
期末算定価額	百万円	182,547	196,106	13,559							
含み益率	%	8.8	8.6	-0.2							
有利子負債総額	百万円	85,500	91,900	6,400	91,900	-	91,900	-	91,900	-	
LTV ^(注3)	%	48.9	49.0	0.1	49.3	-0.3	49.2	0.2	49.2	-0.0	
発行済投資口数	口	1,771,440	1,907,440	136,000	1,907,440	-	1,907,440	-	1,907,440	-	
BPS ^(注4)	円	44,310	44,070	-240							
1口当たりNAV ^(注4)	円	52,630	52,220	-410							

注1： 2023年12月15日付「2023年10月期 決算短信 (REIT)」で公表したものです。

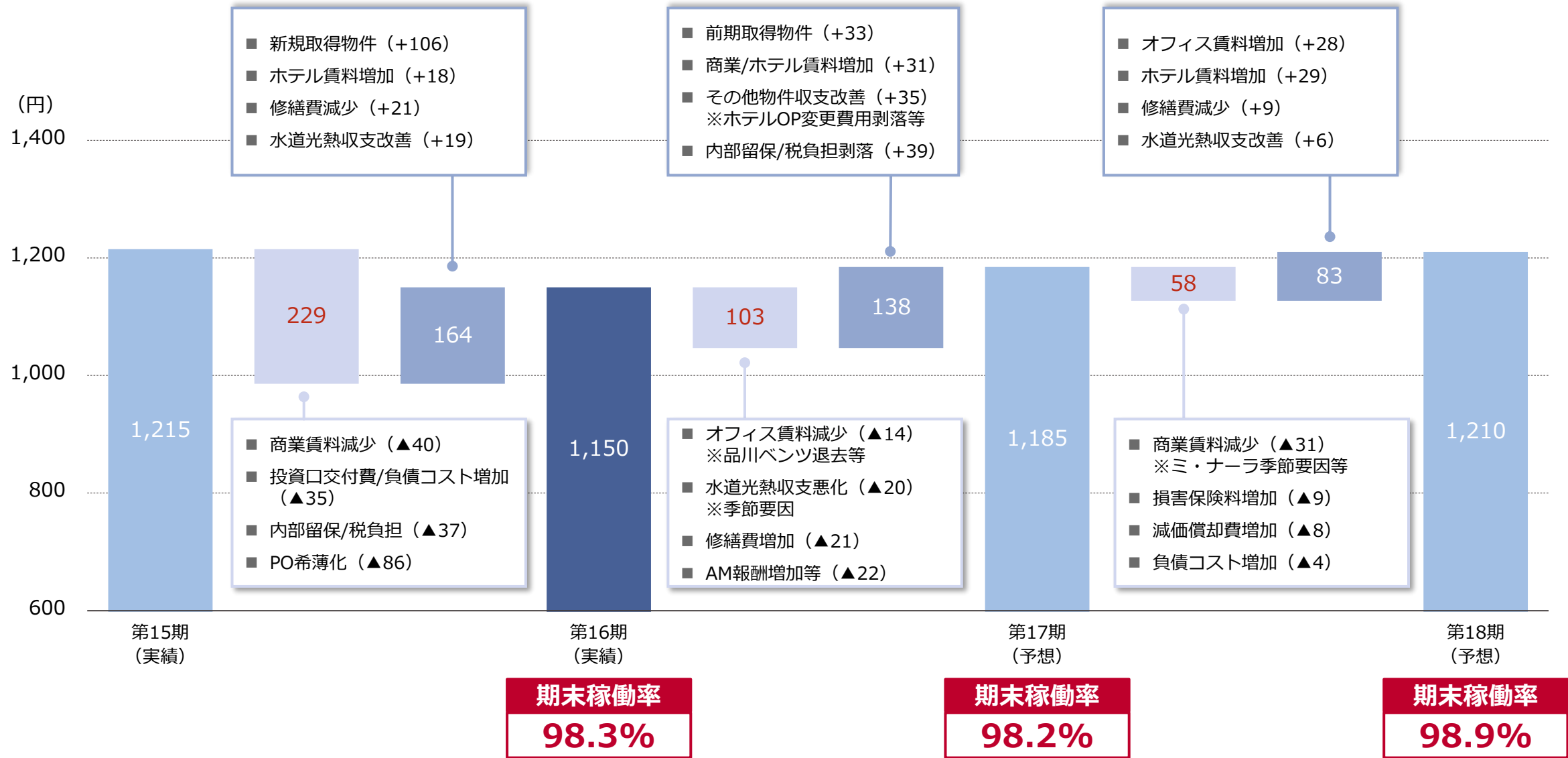
注2： 本予想は一定条件の下に算出した2024年6月17日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。以下同じです。

注3： 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。

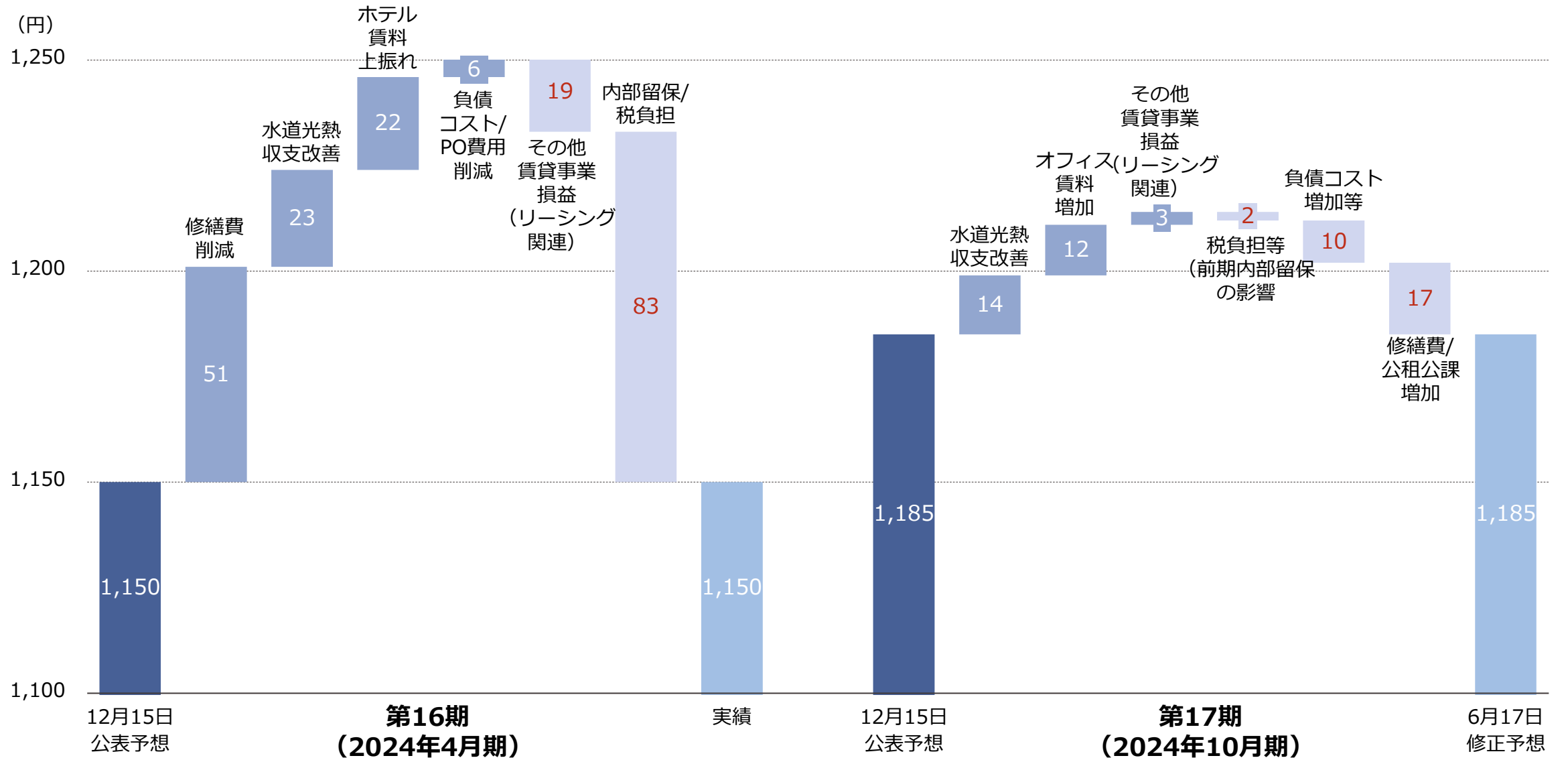
1口当たり分配金 (DPU) の推移 (前期比較)

凡例： ■ 減少 ■ 増加



1口当たり分配金 (DPU) の推移 (当初予想比)

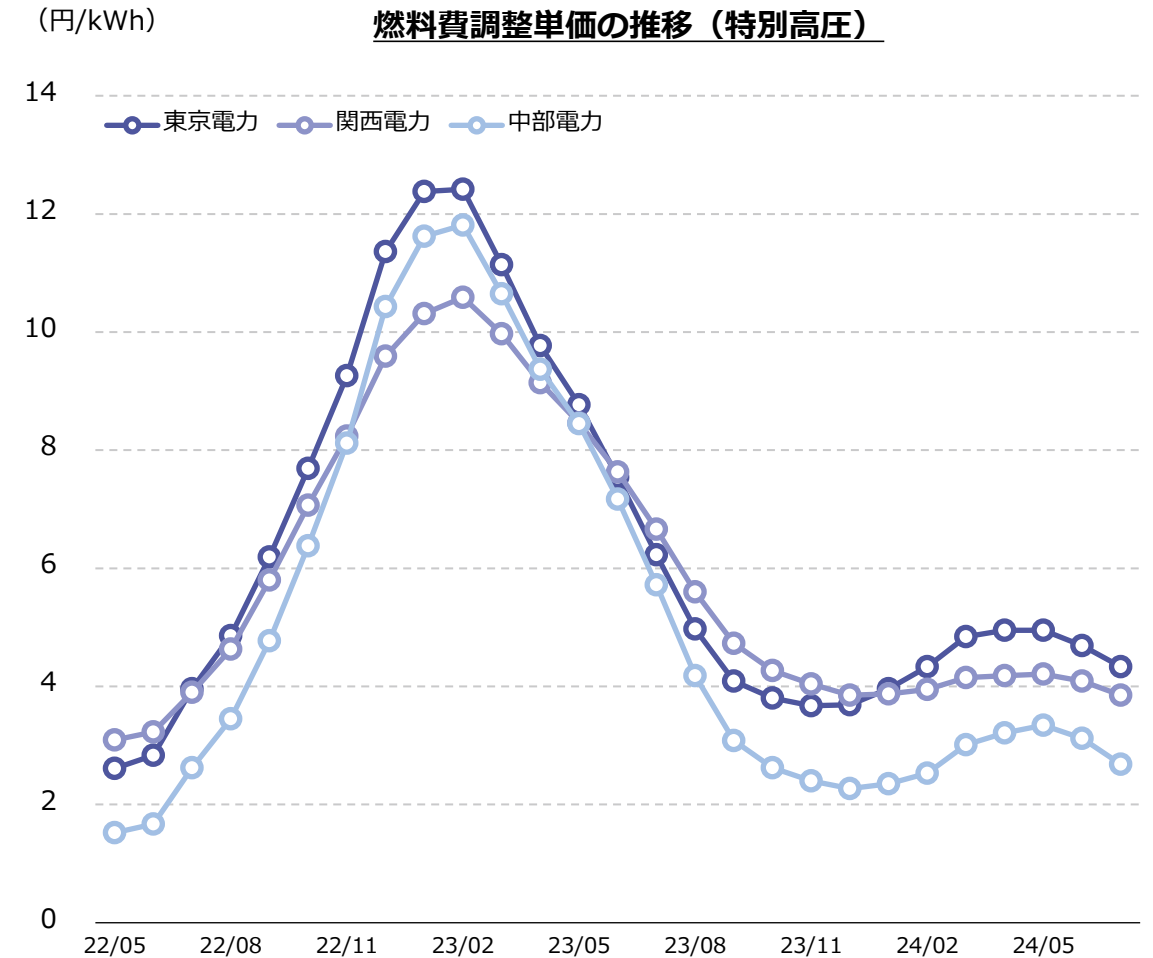
凡例： ■ 減少 ■ 増加



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

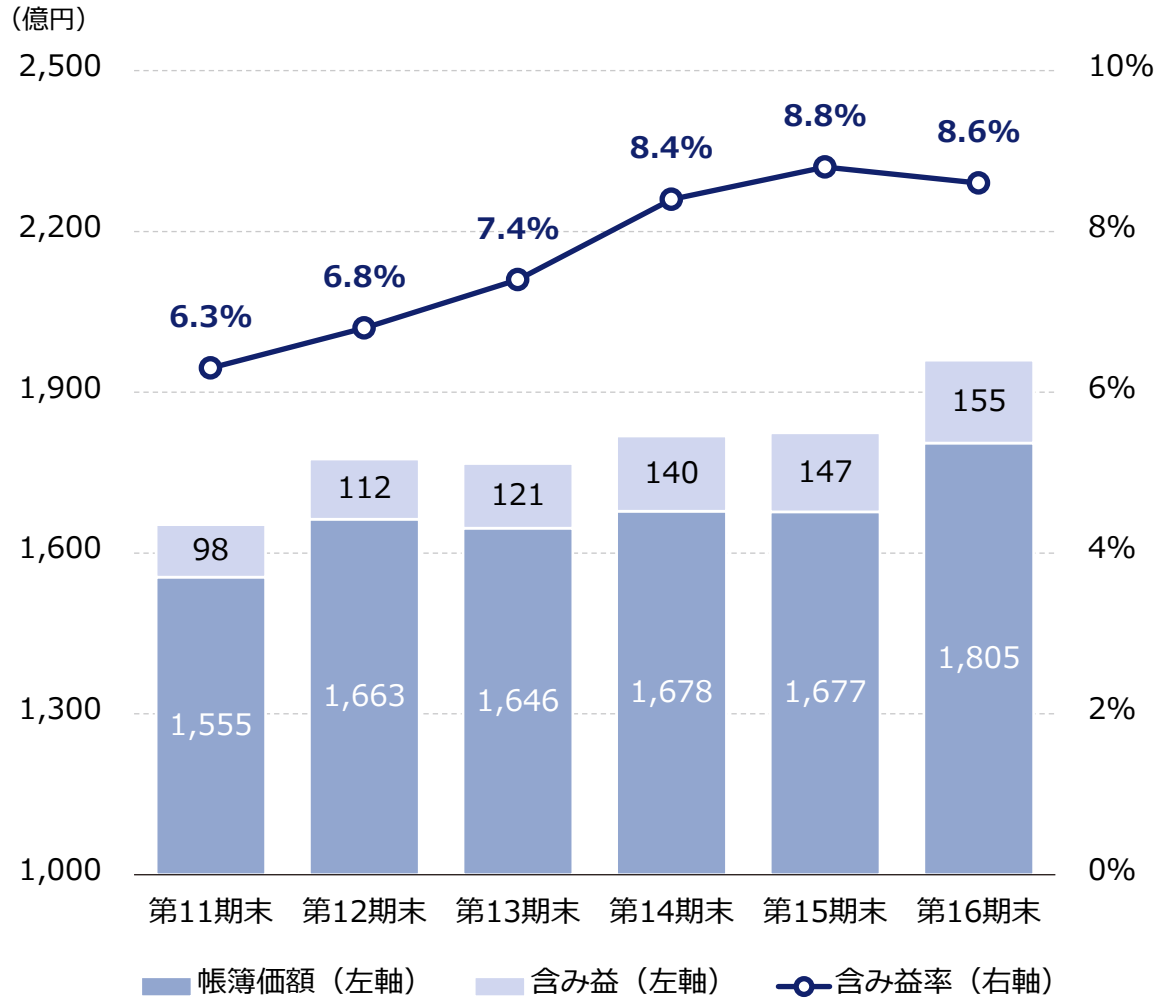
	第16期実績 (2024年4月期)	第17期予想 (2024年10月期)	第18期予想 (2025年4月期)
水道光熱費収入	679百万円	777百万円	701百万円
水道光熱費	575百万円	711百万円	624百万円
水道光熱収支	+103百万円	+65百万円	+77百万円
期初予想比	+44百万円	+25百万円	-



出所：新電力ネット

鑑定評価額の状況

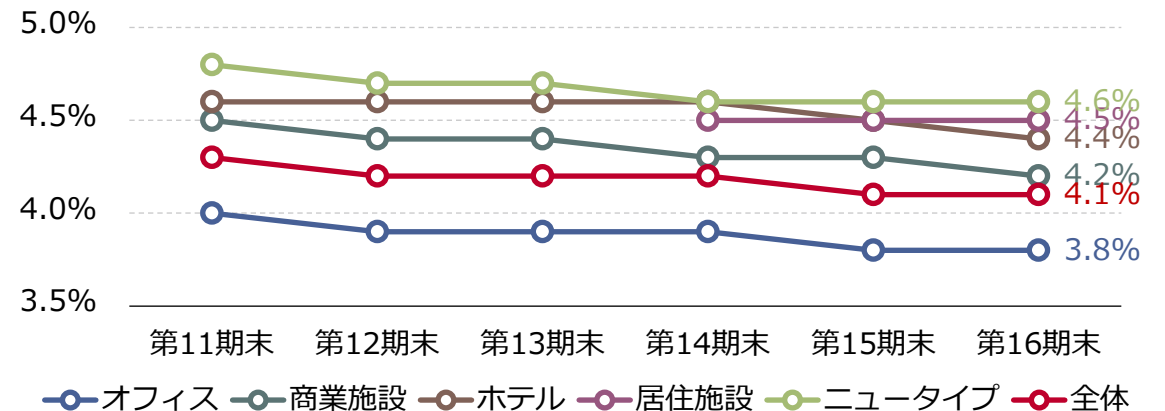
鑑定評価額及び含み益の推移



アセットタイプ別鑑定評価額の変化（継続保有物件）

	第15期末	第16期末	変化	
オフィス	960億円	958億円	▲1億円	(▲0.2%)
商業施設	382億円	378億円	▲3億円	(▲1.0%)
ホテル	280億円	285億円	+4億円	(+1.5%)
居住施設	25億円	25億円	-億円	(-%)
ニュータイプ	176億円	176億円	▲0億円	(▲0.1%)
合計	1,825億円	1,823億円	▲1億円	(▲0.1%)

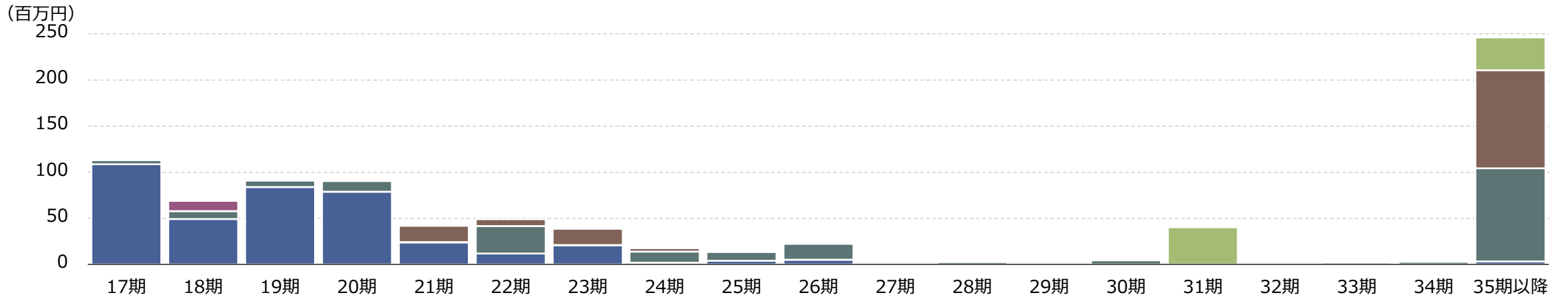
キャップレート（直接還元法）の推移



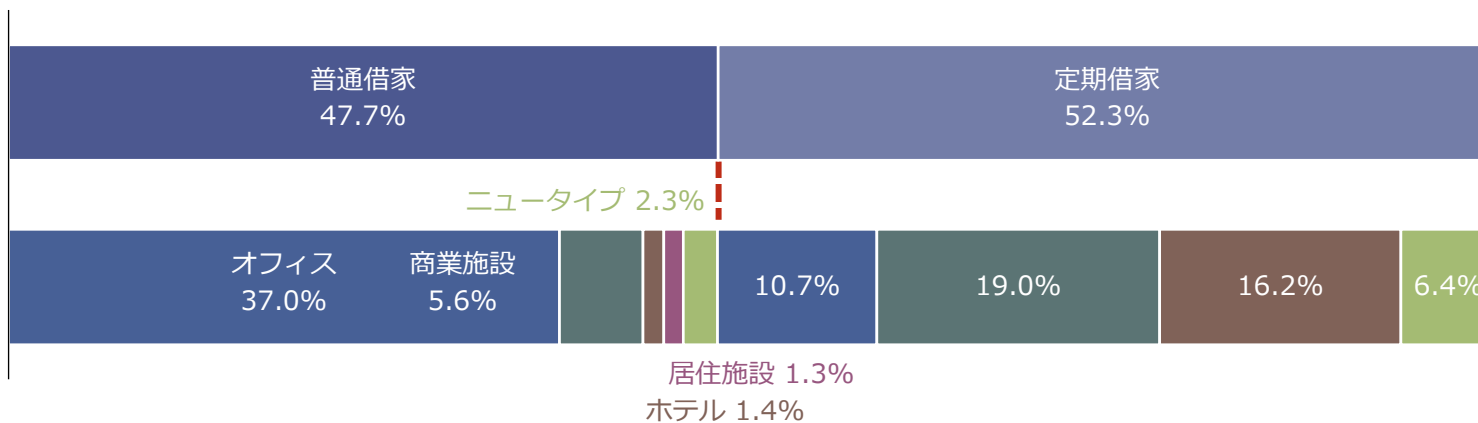
Section 3.
ポートフォリオマネジメント

テナント分散の状況（第16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）



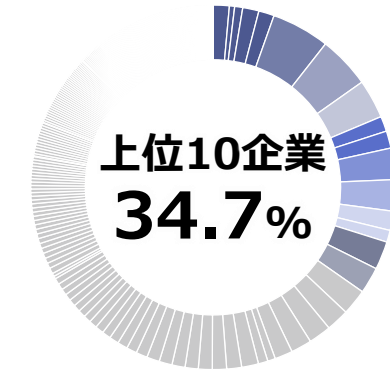
第16期末	
平均残存 賃貸借期間	5.9年
残存期間5年以上の 定期借家／借地比率	32.2%

テナント分散の状況（第16期末）

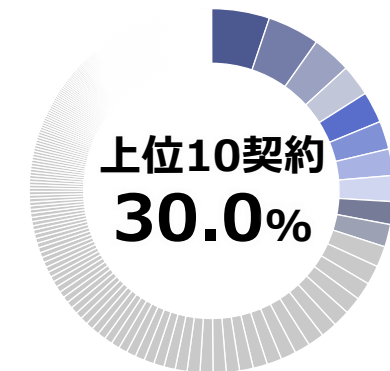
上位10テナント（賃料ベース）

	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㎡	5.4%
2.	イオンリテール	イオン葛西店	28,338㎡	5.2%
3.	HAVIサブライチェーン・ソリューションズ・ジャパン	六甲アイランドDC	15,563㎡	4.6%
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）

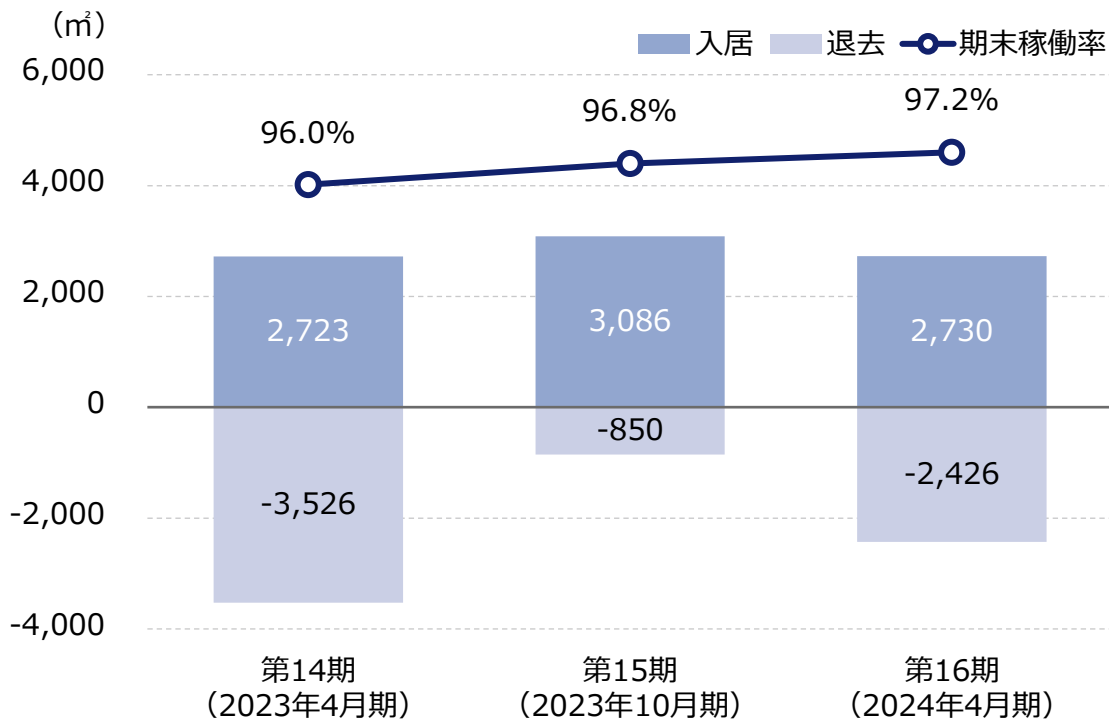


賃貸借契約の分散（賃料ベース）



オフィステナント入替・契約更改の実績

入退去の推移

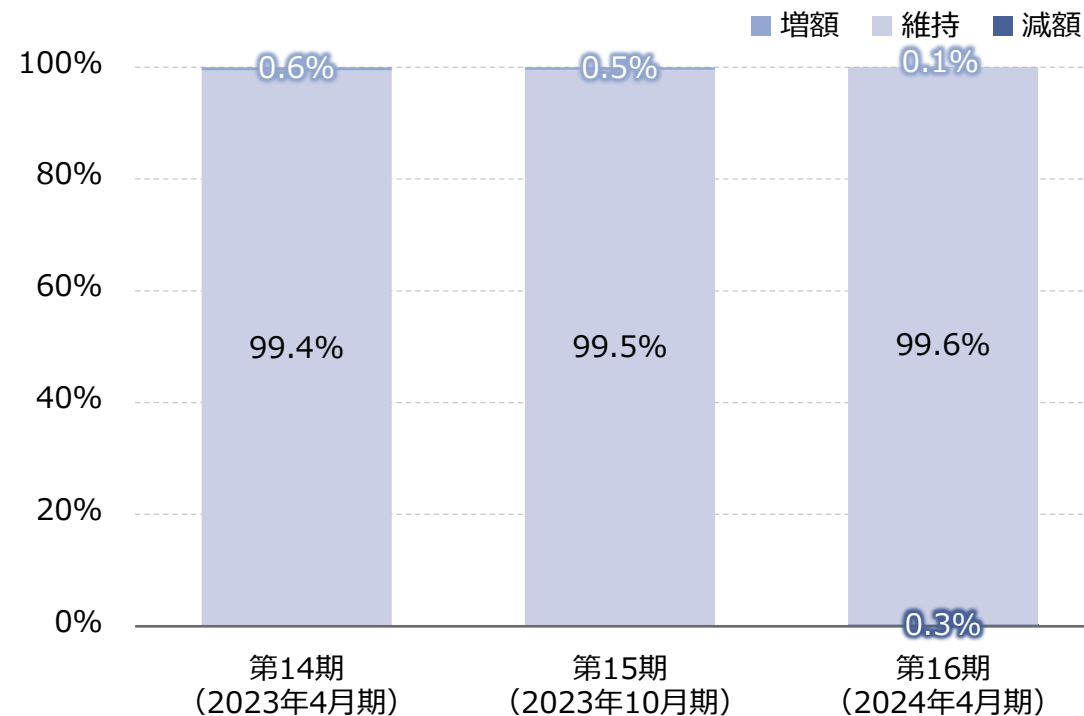


入居平均単価 (注1)	17,470円	21,370円	15,240円
退去平均単価 (注1)	17,490円	19,850円	10,940円
賃料増減額 (注2)	▲25百万円	89百万円	27百万円

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)



更改対象面積	19,819m ²	17,320m ²	16,391m ²
賃料増減率	+0.0%	+0.0%	▲0.0%
賃料増減額 (注2)	0百万円	0百万円	▲0百万円

ホテル：変動賃料物件のパフォーマンス（詳細）

物件名		2023/5~ 2023/7	2023/8~ 2023/10	第15期 2023/5~ 2023/10	2019年 同期比	2023/11~ 2024/1	2024/2~ 2023/4	第16期 2023/11~ 2024/4	2019年 同期比
那覇	ADR	6,440円	8,070円	7,110円	81%	7,000円	7,650円	7,370	87%
	稼働率	60%	42%	51%	62%	46%	60%	53%	62%
	RevPAR	3,880円	3,360円	3,620	51%	3,210円	4,620円	3,910	55%
博多駅前	ADR	8,180円	8,640円	8,410円	97%	9,420円	9,710円	9,570	106%
	稼働率	78%	79%	78%	90%	82%	92%	87%	94%
	RevPAR	6,350円	6,850円	6,600円	88%	7,760円	8,910円	8,330	100%
名古屋栄	ADR	6,610円	6,840円	6,730円	109%	7,130円	7,260円	7,200	108%
	稼働率	74%	82%	78%	82%	85%	87%	86%	98%
	RevPAR	4,920円	5,580円	5,250円	90%	6,080円	6,330円	6,200	106%
大阪天王寺 (注1)	ADR	-	-	-	-	-	6,590円	6,590	-
	稼働率	-	-	-	-	-	54%	54%	-
	RevPAR	-	-	-	-	-	3,570円	3,570	-
京都烏丸五条 (注1)	ADR	-	-	-	-	-	11,160円	11,160	-
	稼働率	-	-	-	-	-	85%	85%	-
	RevPAR	-	-	-	-	-	9,470円	9,470	-

注1： 2024年3月20日より営業を開始しています。

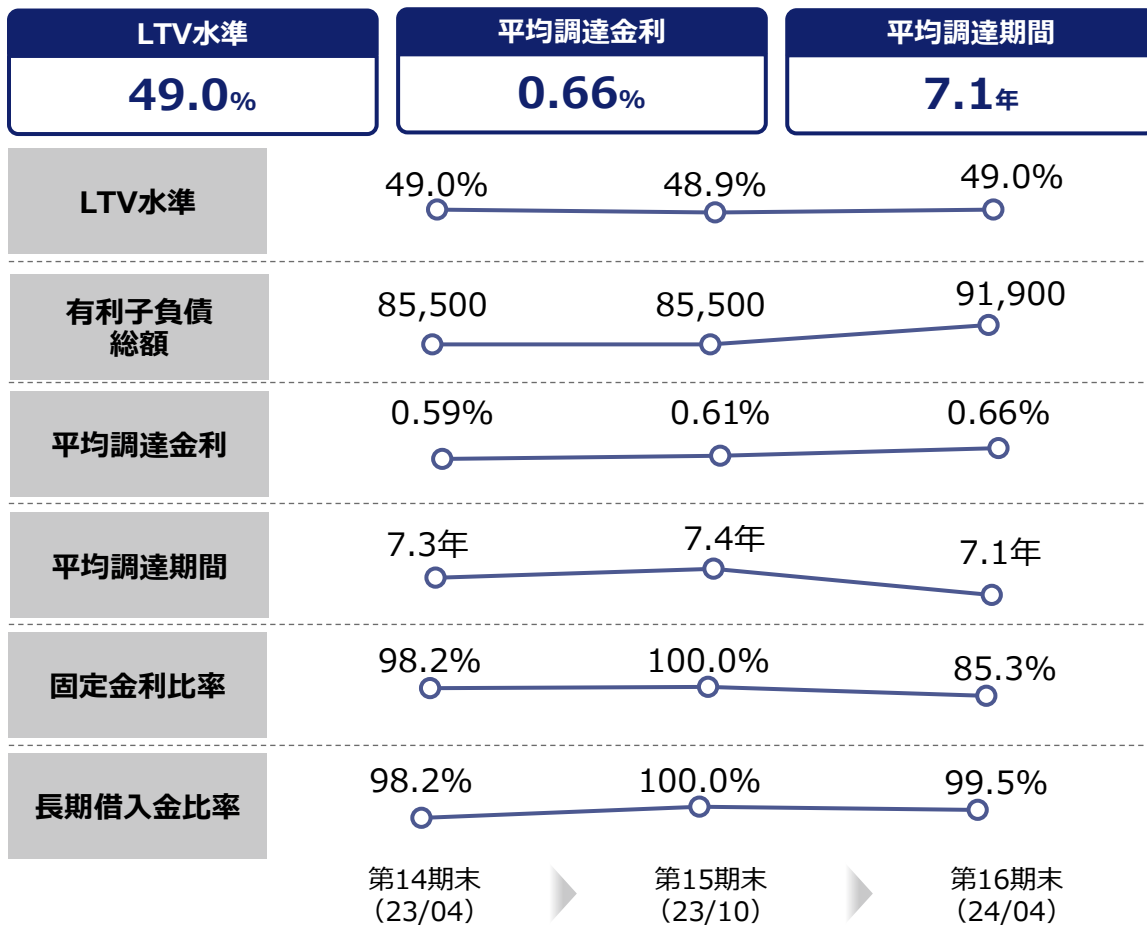
注2： ADR及びRevPARは10円未満切り捨てで記載しています。

Section 4.
財務・ESGの取組み

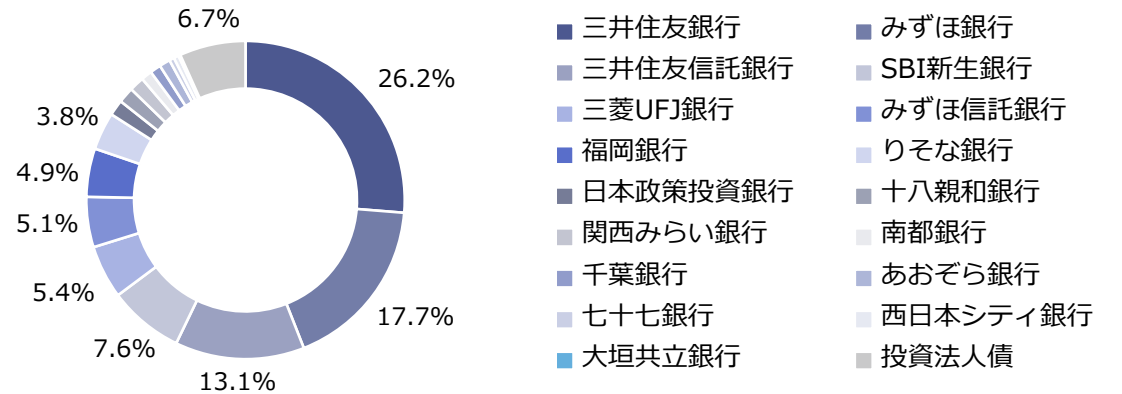
財務戦略：負債ポートフォリオ

三井物産の信用力を背景に安定した財務基盤を構築

財務ハイライト



資金調達の分散状況



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 (2024/6/17時点)
借入期間	1年以内

格付

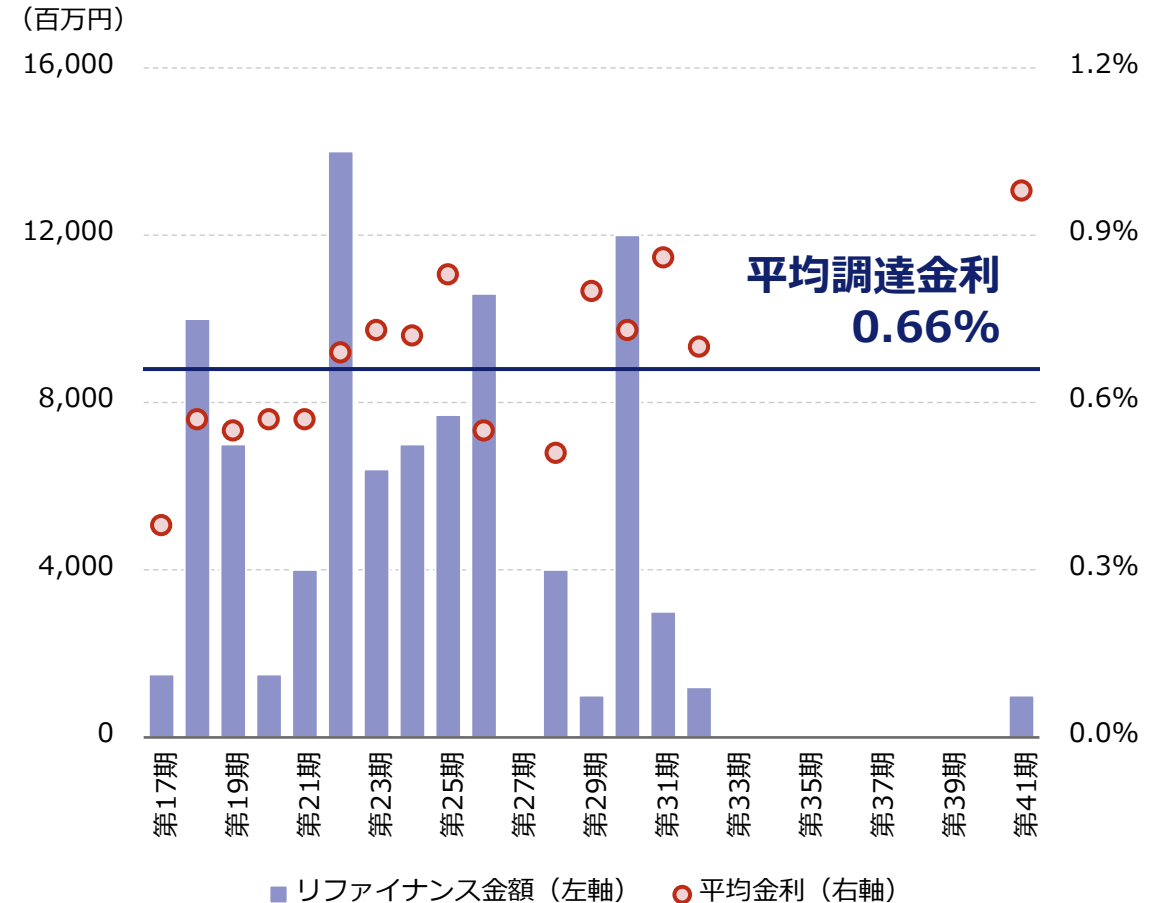
日本格付研究所 (JCR)	A+ (ポジティブ)
格付投資情報センター (R&I)	A (安定的)

財務戦略：リファイナンス・有利子負債の返済期限分散状況（第16期末）

第16期リファイナンス概要

借入日	借入先	金額	借入期間	利率	固定/変動
2023年 11月30日	三井住友銀行他	25億円	3年	0.67%	固定 (注1)
	三井住友銀行他	35億円	5年	基準金利 +0.28%	変動
	三井住友銀行他	40億円	7年	基準金利 +0.32%	変動
	日本政策投資銀行	15億円	7年	1.24%	固定
	みずほ銀行 (コミットメントライン)	5億円	1年	基準金利 +0.70%	変動
2024年 1月31日	みずほ銀行	10億円	7年 6ヶ月	1.19%	固定 (注1)
2024年 4月30日	三菱UFJ銀行	15億円	3年	0.82%	固定
	みずほ信託銀行	20億円	7年	基準金利 +0.31%	変動

有利子負債の返済期限分散状況



注1： 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。
 注2： 基準金利は3ヶ月日本円 TIBOR です。

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



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
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/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
- 以下の物件で新規認証を取得
BELS認証：MIテラス名古屋伏見



DBJ Green Building



ESGの取組み②

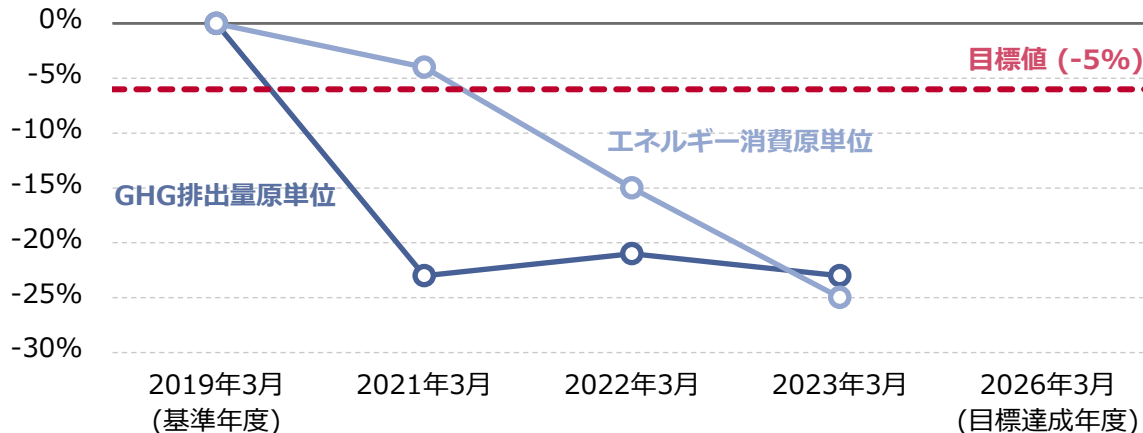
環境パフォーマンス目標

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

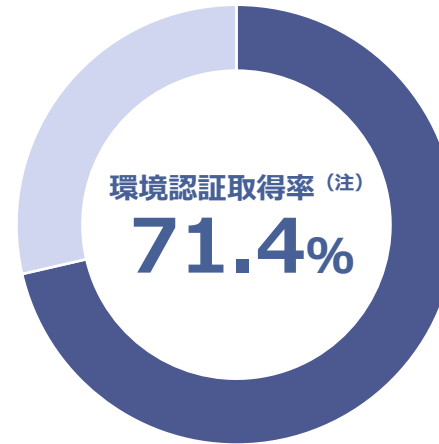
(注) 目標の対象期間 初年度：2022年3月期、目標達成年度：2026年3月期、基準年度：2019年3月期

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（2024年4月末時点）

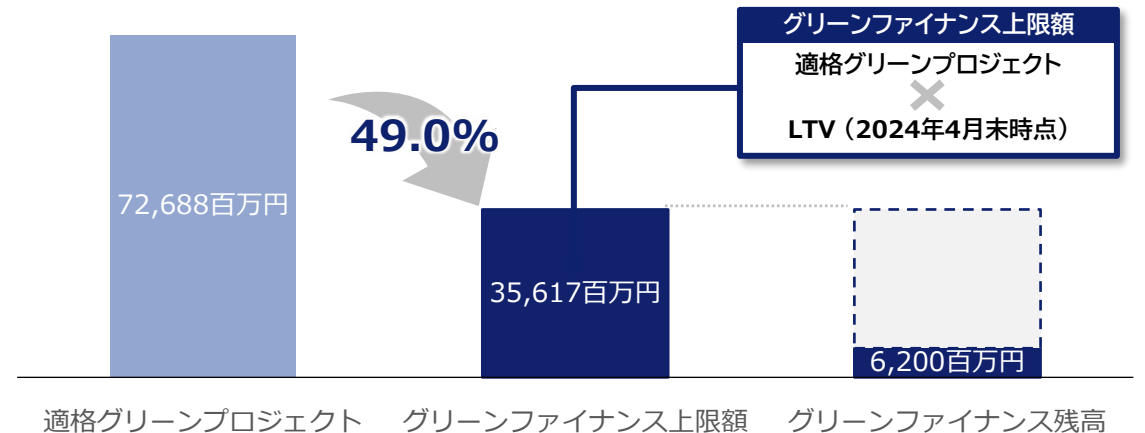


認証取得物件

- 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（2024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



地域の児童向けイベントの実施
(文部科学省公認)

<取組み事例>



運用会社有志による
地域ボランティア活動を実施



地元バスケットチームの
試合を物件内で放映

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

<取組み事例>



スポンサーグループ向け
スポーツクラブ法人会員制度



社内BGMの導入やコミュニケーション活性化に向けた社内イベントを企画

資産運用報酬等の実績

	第15期 (2023年10月期)	第16期 (2024年4月期)
運用報酬Ⅰ	439百万円	435百万円
運用報酬Ⅱ	33百万円	34百万円
取得報酬	—	119百万円
譲渡報酬	—	—
合併報酬	—	—

役職名	氏名	役員報酬	役員会出席率 (第16期)
執行役員	菅沼通夫	—	100% (8/8回)
監督役員	根岸岳彦	第16期 (合計) 3,676千円	100% (8/8回)
監督役員	西井秀朋		100% (8/8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）