



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
証券コード：3476 <https://3476.jp>

堅守 共創

第12期 決算説明会資料

2021年11月1日～2022年4月30日

目次

Section1. 運用ハイライト	・ ・ ・ ・ ・	P2
Section2. みらい中期経営計画2025「賢守共攻」	・ ・ ・ ・ ・	P20
Section3. 外部成長戦略/マーケット動向	・ ・ ・ ・ ・	P26
Section4. ポートフォリオマネジメント	・ ・ ・ ・ ・	P30
Section5. 財務戦略/ESGの取組み	・ ・ ・ ・ ・	P37

Section1.
運用ハイライト

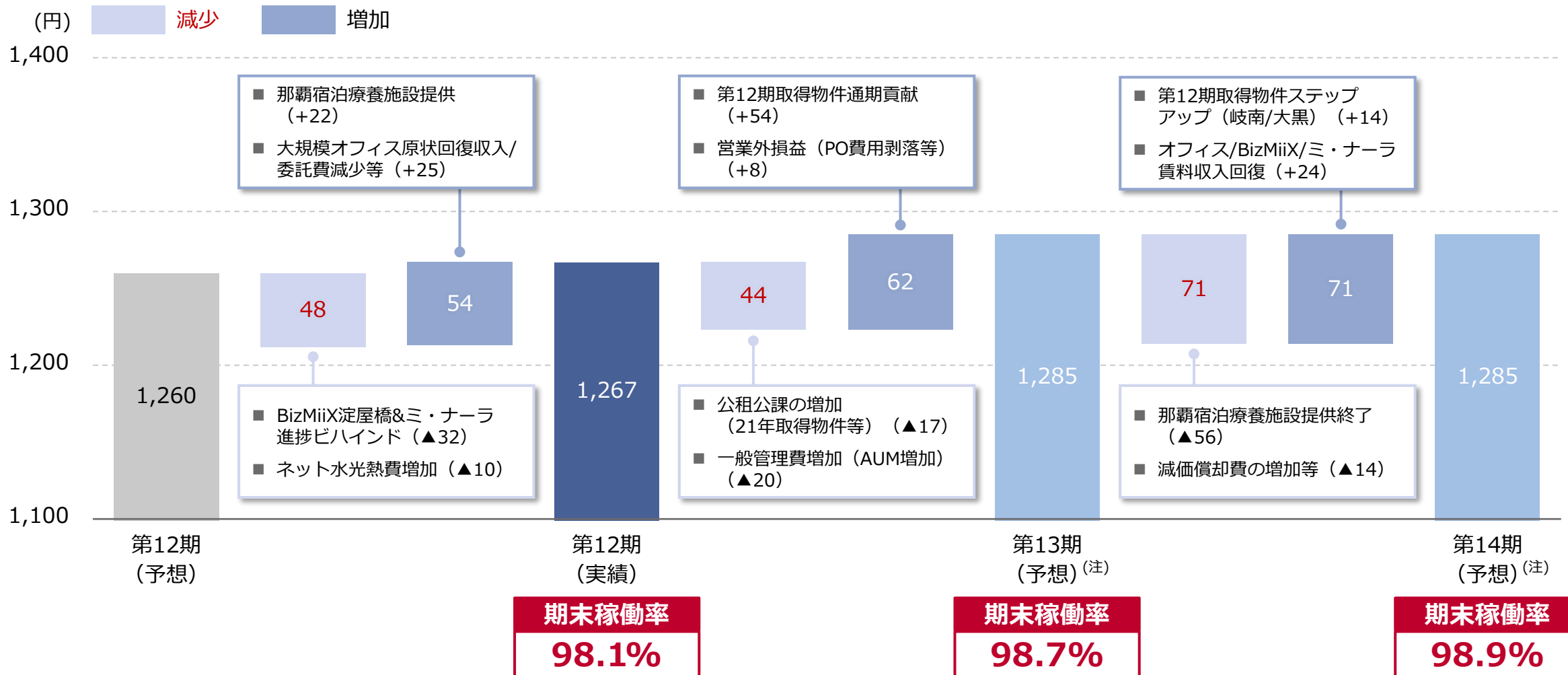
エグゼクティブ・サマリー

みらい中期経営計画2025「賢守共攻」を策定

		実績	今後の計画
1口当たり 分配金 (DPU)	第12期実績 1,267 円	<ul style="list-style-type: none"> ■ 期初予想比+7円 (+0.6%) ■ POの希薄化をコントロールし想定通り着地 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「賢守」：DPU1,300円水準（ホテル変動賃料なしの前提） ■ 「共攻」：2023年以降に新たな分配金目標設定を予定
外部成長	資産規模 1,639 億	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「ディフェンシブ」4物件/106億円取得 ■ ポートフォリオコントロール：ホテル売却 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中計ターゲット2,000億円 ■ 「賢守」のディフェンシブ性/「共攻」の成長性を備えた物件取得を目指す
ポートフォリオ マネジメント	期末稼働率 98.1 %	<ul style="list-style-type: none"> ■ 東京フロントテラス：粘り強く稼働率維持 ■ BizMiiX淀屋橋/ミ・ナアラ：着実な改善 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 的確な打ち手により大規模オフィスは稼働率回復傾向 ■ 内部成長ドライバーとしてホテル変動賃料回復に期待
財務	JCR 発行体格付 A+ (安定的)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2年ぶりのPO/初のグリーンファイナンス実施 ■ 総資産LTV：48.8%（第12期末時点） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 金利上昇の影響は限定的（年内リファイナンス70億円のみ） ■ インデックス組入れ効果により海外投資家層が着実に拡大
ESG	環境認証取得率 74.4 %	<ul style="list-style-type: none"> ■ 初のGRESB 2スター/グリーンスター取得 ■ 継続的な社会貢献（コロナ療養施設提供等） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ GRESB評価向上（目標）、TCFD及びESGレポート開示着手 ■ 再生エネルギー転換はコストバランスを見ながら継続検討

1口当たり分配金（DPU）の推移

的確なポートフォリオマネジメントによりDPU1,285円を維持

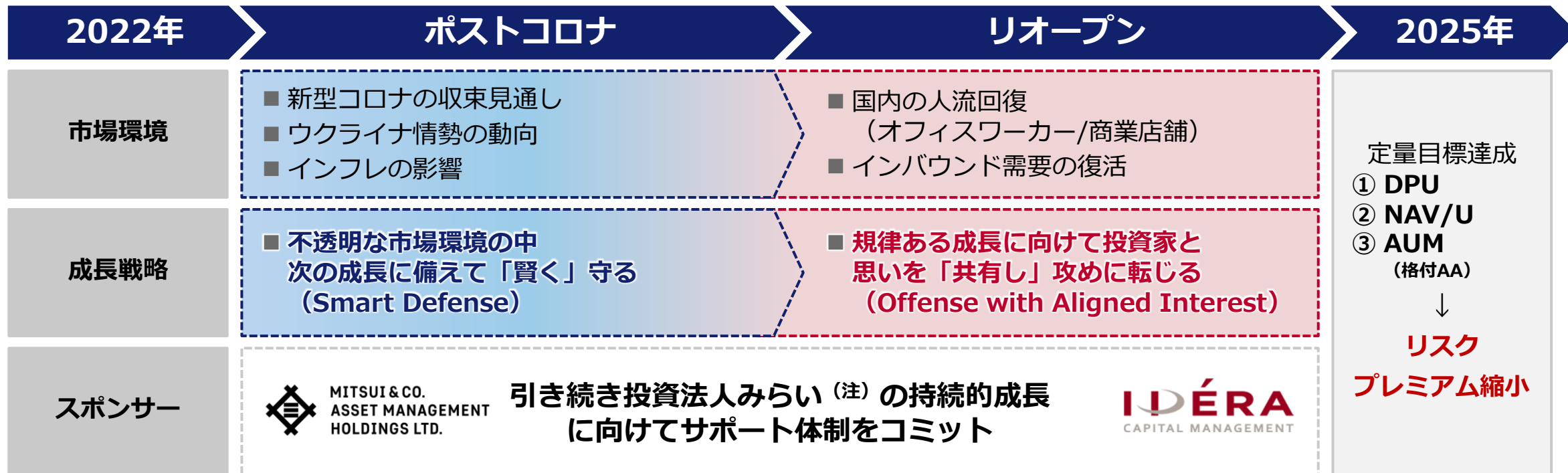


注： 本予想は一定条件の下に算出した2022年6月14日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。以下同じです。

みらい中期経営計画：概要

みらい中期経営計画2025

賢守 × 共攻



注：本資料において以下「みらい」又は「本投資法人」と言うことがあります。

みらい中期経営計画：定量目標

みらい中期経営計画2025

賢守 × 共攻

1口当たり分配金

賢守：**1,300**円水準

1,285円
(2022年10月期予想)

1口当たりNAV

53,000円以上

50,670円
(2022年4月期末時点)

資産規模

2,000億円

1,639億円
(2022年5月末時点)

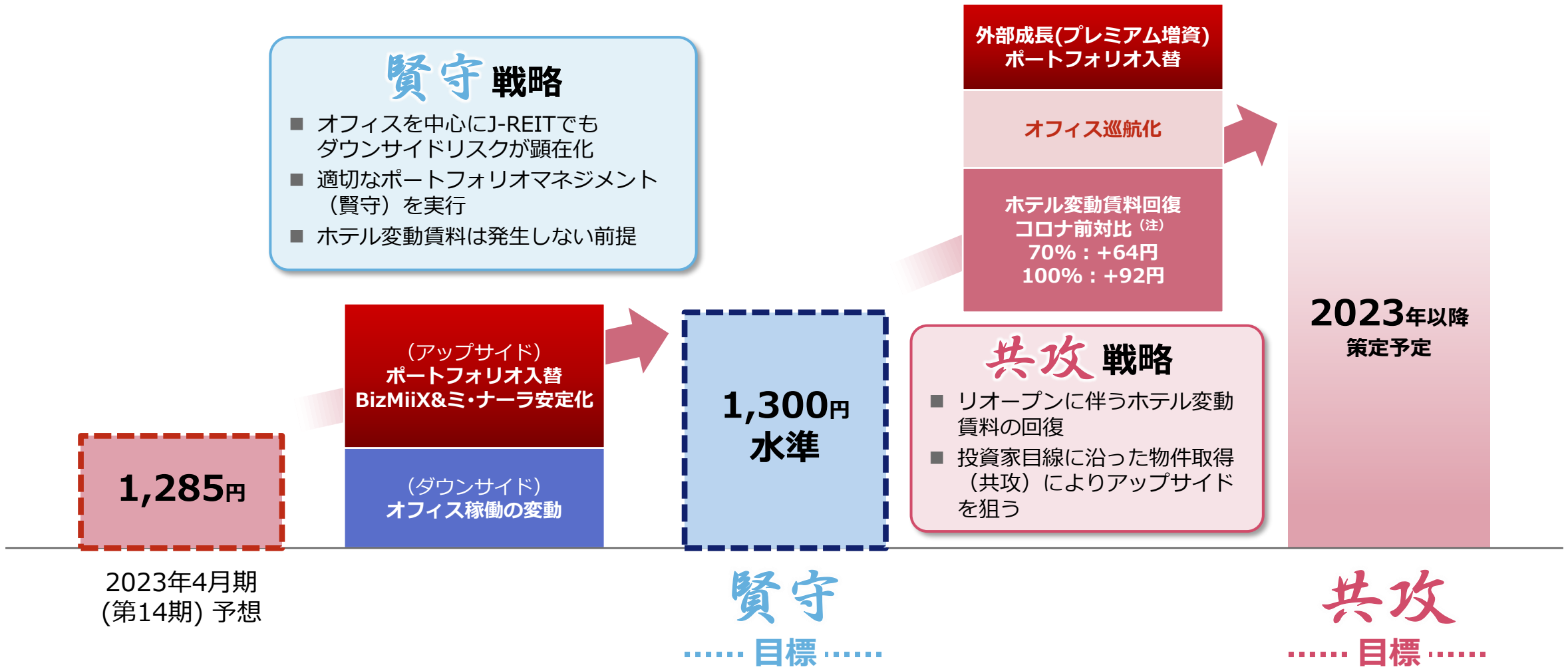
**2023年以降
「共攻」目標を策定予定**

年平均成長率（CAGR）2%程度
投資家目線に沿った規律ある成長を目指す

厳選投資の姿勢は堅持
早期のAA格実現を目指す

みらい中期経営計画：1口当たり分配金目標

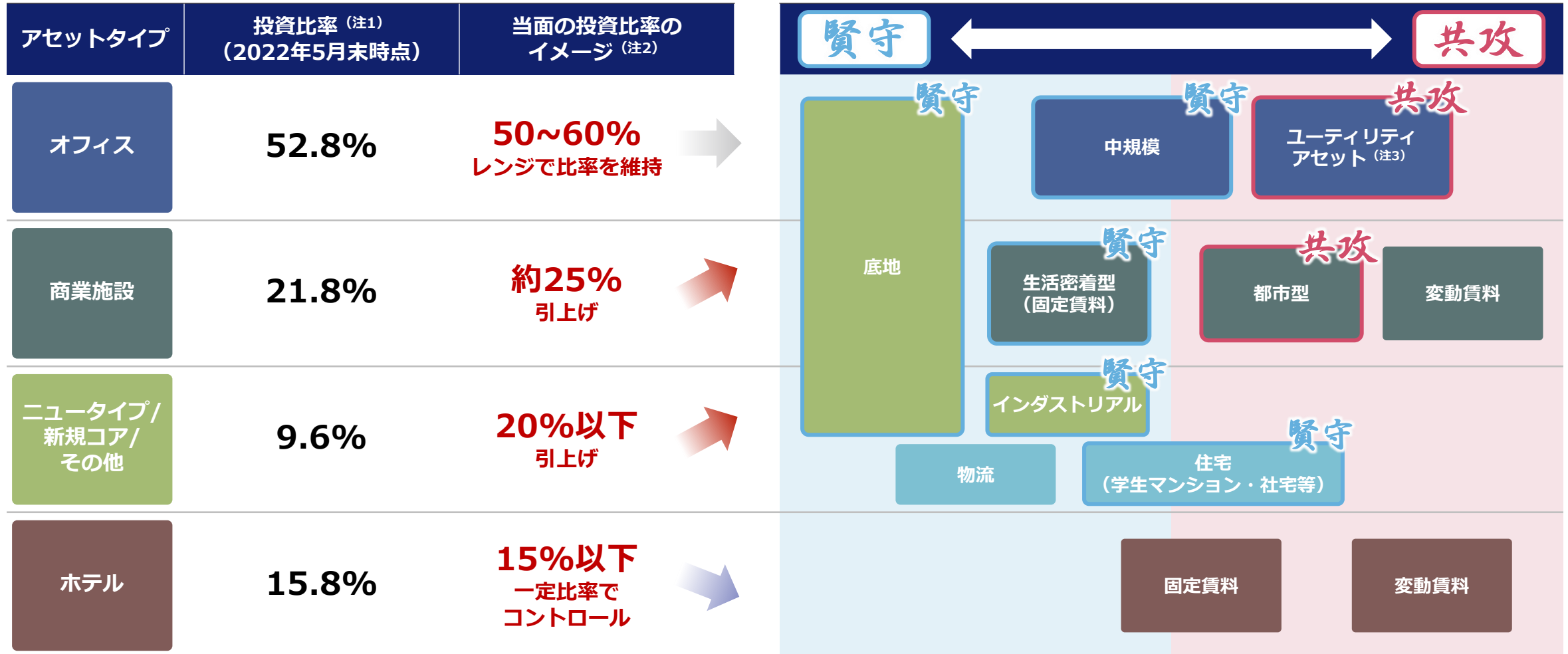
将来の成長に備えて足許はDPU1,300円水準の維持を目指す「賢守」戦略継続



注：変動賃料物件のホテル（スマイルホテル那覇シティリゾート、スマイルホテル博多駅前、スマイルホテル名古屋栄）の2018年11月から2019年10月までの変動賃料の平均値をコロナ前水準として、1期（6ヶ月）分に各割合を乗じた数値を2022年6月15日時点の発行済投資口数1,771,440口で除して算出しています。投資口の追加発行等により変動する可能性があり、分配金の額を保証するものではありません。以下同じです。

外部成長戦略：当面のポートフォリオ構築戦略

「賢守共攻」のコンセプトに合わせた多様なアセットタイプを検討中



注1： 取得価格ベース。

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

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

外部成長戦略：重点投資対象

当面の検討案件は「賢守」中心、アップサイド期待の「共攻」の仕込みも再開

①テナント需要の底堅さ

- 大規模オフィスと比べて幅広いテナント需要に対応可能な中規模オフィス
- 安定した消費者需要に支えられた生活密着型商業施設
- 需給バランスの変化や競合の出店等の市場動向は慎重に判断



②強固なキャッシュフロー/本源的な不動産価値の高さ

- テナントにとっての重要拠点で継続利用の蓋然性が高いインダストリアル不動産（三井物産の知見を活用）
- 底地は実需に基づく継続性とテナント代替性や用地転換の可能性を慎重に判断（本源的な不動産価値の高さ）



③安定化の向上に資する新たなコアアセット

- 安定性への評価が高い住宅（学生マンションや社宅等を含む）及び物流施設の検討も開始
- 取得競争が厳しい案件は避け、開発型やブリッジ機能を活用したグループ協働を通じてオフマーケットでの取得を目指す









④ポストコロナにおけるアップサイド期待

- 人流回復で急速な需要の戻りが期待される都市型商業施設
- 市況に合わせてオフィス⇔その他のテナントに柔軟なリーシングが可能なユーティリティアセット



外部成長戦略：具体的施策

厳しい取得環境下、機動性の高い戦略とスポンサー協働により外部成長を目指す





取組み項目	具体的施策		
 <p>パイプライン 拡充</p>	<p>ブリッジ案件の 着実な積み上げ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ オフィス2物件：三大都市圏+地方中核都市の中規模案件 ■ 商業施設1物件：三大都市圏の都市型案件 	<p>ブリッジ中案件 約85億円</p>
	<p>CRE戦略の 更なる強化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ CRE専門「ククレブ・アドバイザーズ」との協業を強化 ■ ディフェンシブ性強化：底地/インダストリアル掘り起こし 	
 <p>物件入替</p>	<p>ポートフォリオ コントロール</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2022年5月：コンフォートホテル長野譲渡（ホテル比率低下） ■ ポートフォリオの質的良化と収益性改善に繋がる入替を検討 	<p>ホテル比率 15.8% ↓</p>
 <p>スポンサー サポート</p>	<p>優良案件の確保 ソーシング手法拡大</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 三井物産都市開発との協業による開発案件の検討 ■ JA三井リース建物によるブリッジ機能の活用 ■ 三井物産グループとの共同投資による優良案件の取込み 	

(参考) 三井物産グループにおける不動産アセットマネジメントビジネス

不動産AM周辺ビジネス拡大を志向する三井物産グループとの連携を強化&加速



ポートフォリオマネジメント：ポートフォリオ概要（2022年4月期末時点）

	オフィス	商業施設（グロース除く）	ホテル	グロース
資産規模 (取得価格)	 11物件 866億円	 9物件 307億円	 13物件 265億円	 5物件 206億円
鑑定NOI利回り	4.5%	4.8%	4.7%	5.1%
償却後利回り	3.8%	4.3%	3.8%	3.7%
稼働率	96.7%	100.0%	99.2%	95.8%
残存賃貸借期間	1.6年	6.7年	9.0年	11.5年
含み益 (含み益率)	69億円 (+8.0%)	24億円 (+7.9%)	15億円 (+5.9%)	2億円 (+1.0%)
特徴 (注1)	大規模オフィス 74.0% 平均賃料 (注2) 16,250円	都市型 24.2% 地域密着型 75.8%	固定賃料 59.5% 変動賃料 40.5% (最低保証あり)	コアプラス 24.0% インダストリアル 57.1% 教育施設 18.9%

電力料金上昇リスクへの対応

- エネルギー価格の高騰、特定時期の電力需要逼迫等による電力料金のコスト増については複数年契約の導入等により一定のリスクヘッジ対応済
- 水道光熱費上位3物件（第12期実績）の状況は右記のとおり

物件	水道光熱費 (第12期)	電力会社	契約期限
川崎テックセンター	180百万円	A社	2023年7月末
ミ・ナーラ	99百万円	B社	2023年3月末
品川シーサイドパークタワー	90百万円	C社	2023年7月末

注1：「特徴」内の比率は取得価格ベース。

注2：東京圏大規模オフィスの月坪賃料単価/2022年4月末時点。

ポートフォリオマネジメント：大規模オフィス①

唯一の課題案件：東京フロントテラスも条件合意ベースの稼働率が90%に到達

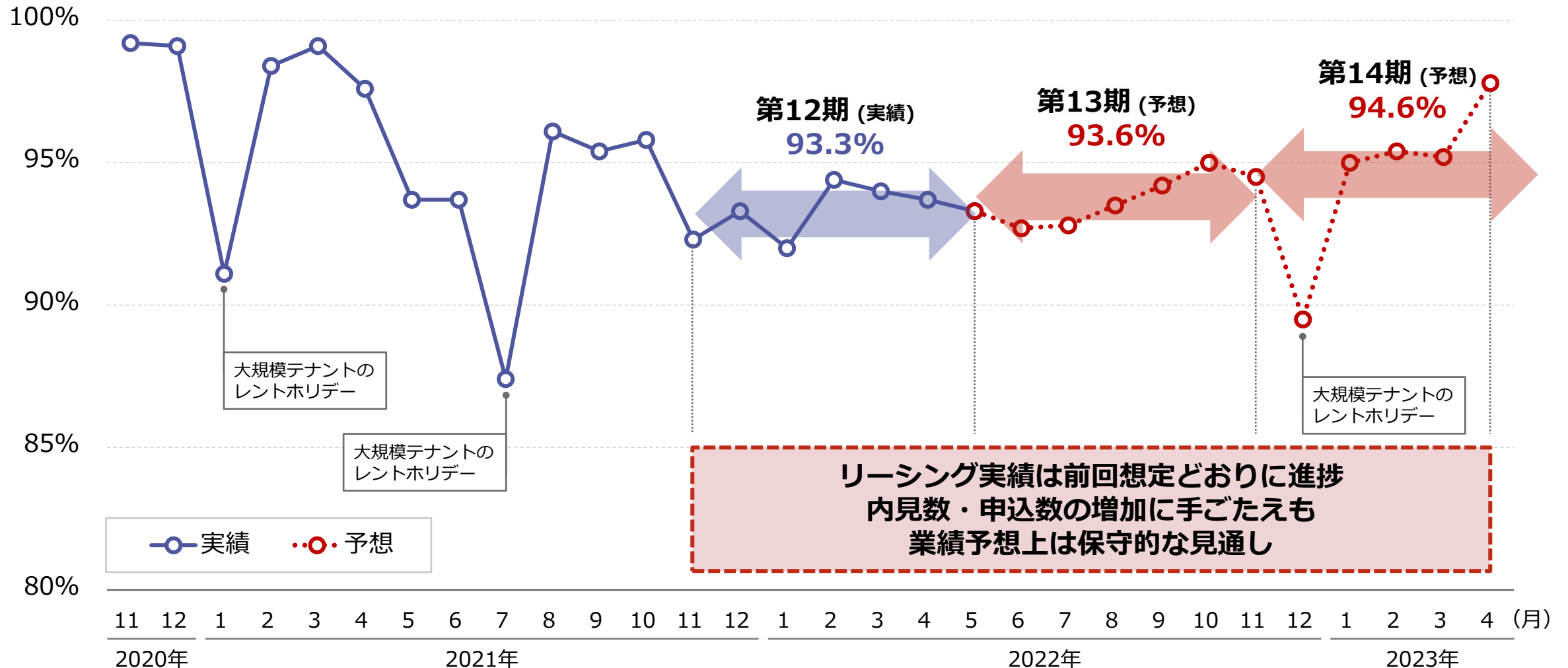
	取得価格 (持分比率)	総賃貸 可能面積 (注1)	現状と今後の見通し	稼働率 (注2)	
品川 パークタワー パークサイド	202億円 (63.4%)	10,595坪	<ul style="list-style-type: none"> ■ 比較的大規模の解約（233坪）があったが既に申込受領済 ■ ビルグレードの高さとリーズナブルな賃料単価を活かしたリーシング戦略が奏功 ■ 内見15件/有力検討多数 	期末時点 96.3% VS 「品川SS」エリア 89.3%	安定稼働
川崎 センター センター	231億円 (100%)	6,877坪	<ul style="list-style-type: none"> ■ エリア全体は大型解約の埋戻しに苦戦しており空室率高止まり ■ DC/研究施設仕様の核テナントの粘着性が高く満室稼働を継続 ■ CPUテナントのサーバ増強等による収益性/安定性改善も進行中 	期末時点 100.0% VS 「川崎」エリア 82.1%	安定稼働
新宿 サイドスクエア サイドスクエア	100億円 (5%)	34,935坪	<ul style="list-style-type: none"> ■ 主要テナントである大手ゲームメーカーとは2027年7月までの再契約を締結済 ■ ビルグレード等を評価した大手IT企業の2フロア増床も進捗 	期末時点 98.5% VS 「新宿」エリア 94.5%	安定稼働
東京 フロント テラス	105億円 (50.2%)	5,848坪	<ul style="list-style-type: none"> ■ 21/5-22/4のテナント入居実績：5件/387坪（+6.6%） ■ 22/5以降の契約+合意済テナント：4件/482坪（+8.2%） ■ 第13期末の稼働率想定は89.7% 	期末時点 83.5% VS 「天王洲」エリア 93.2%	重点課題

注1：準共有物件についても物件全体（100%）の数値を記載しています。

注2：「新宿」以外のエリア平均稼働率は本資産運用会社の調査に基づき算出しており、実際の数値と異なる可能性があります。「新宿」の稼働率は三鬼商事「オフィスマーケット東京ビジネス地区/2022年05月時点」に掲載された新宿の地区別平均空室率（5.55%）を基に本資産運用会社が算出しています。

ポートフォリオマネジメント：大規模オフィス②

大規模オフィスの賃料ベース稼働率推移 (注)



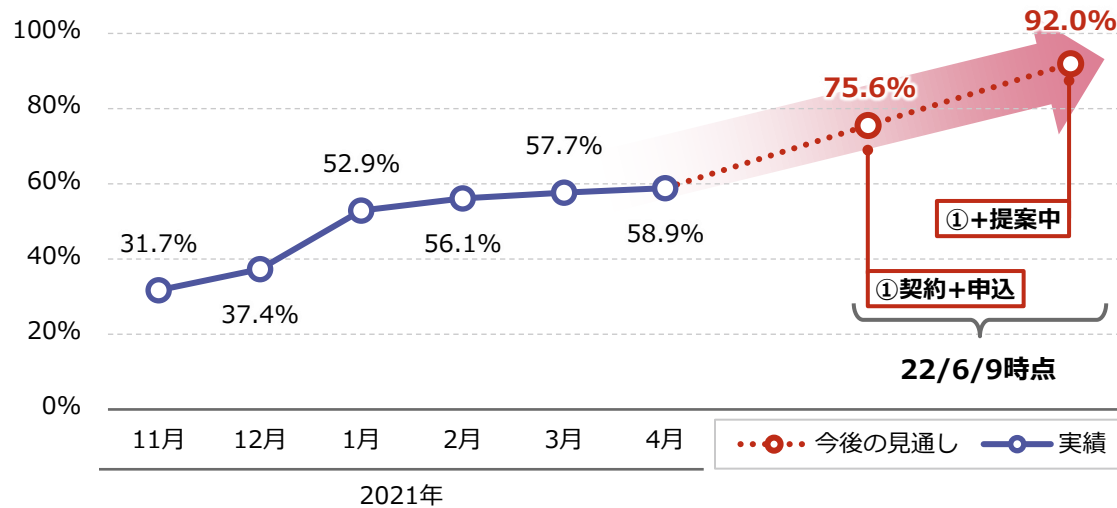
注： 2022年6月15日時点における各物件の将来の満室時点の想定月額賃料の合計額に対する各月額賃料の合計額の比率を記載しています。

ポートフォリオマネジメント：BizMiiX淀屋橋&ミ・ナーラ

抜本的対応策が着実に進捗、巡航稼働&アップサイドに向けて今後も改善を継続

BizMiiX淀屋橋

リーシングの進捗状況（稼働率の推移）

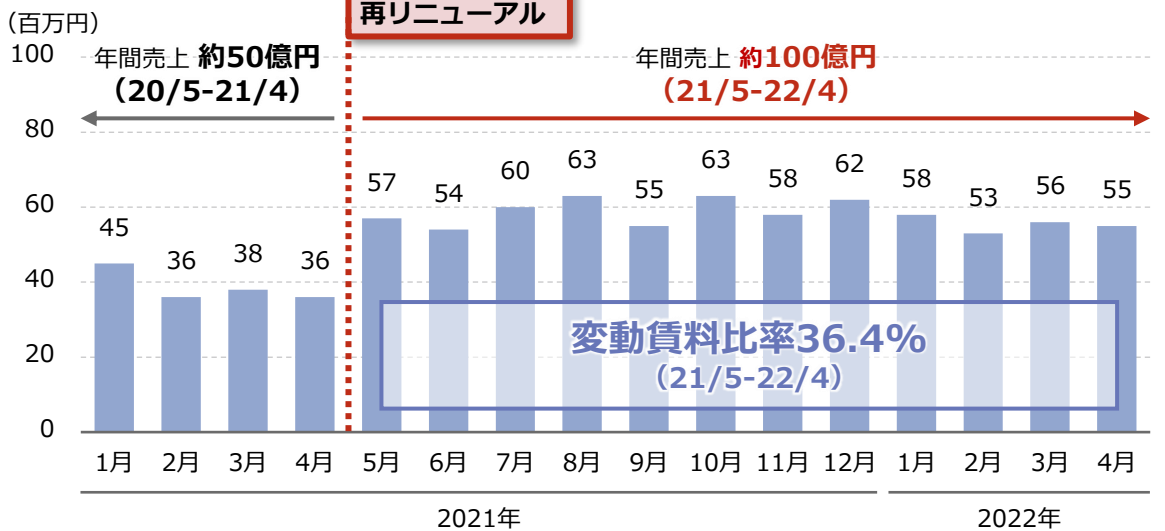


- 契約期間1年超：76.8%/更新率：81.8%（注1）
分割/短期利用により多様なニーズに対応可能、更新率も高い
- 退去テナント：2/32件（オープン以降）
施設への不満を理由とした退去はゼロ
- テナント属性：バランス型
スタートアップ、上場/大手、中小企業がバランスよく入居

注1： 2022年6月末に契約期限が到来するテナントのうち、既に更新が決定している先を含みます。
注2： 改善策実施後の中期目標は一定条件の下に算出した2022年6月15日時点の目標であり、将来の達成を保障するものではありません。

ミ・ナーラ

月額賃料の推移



再リニューアル後
(21/5-22/4)

58百万円

新型コロナ収束傾向

核テナント「ロピア」
(スーパーマーケット)誘致

改善策実施後
(中期目標) (注)

64百万円

空き区画の有効活用
(約1,000坪)

不採算テナントの入替

観光需要取込みと
更なる売上増加
アップサイド追求

「RETRIP (22/4)」
ランキング1位獲得

金魚ミュージアム
来場者急増

ポートフォリオマネジメント：ホテル

地方圏ホテルは底堅く推移/国内旅行再開による早期の変動賃料復活を期待

固定賃料物件

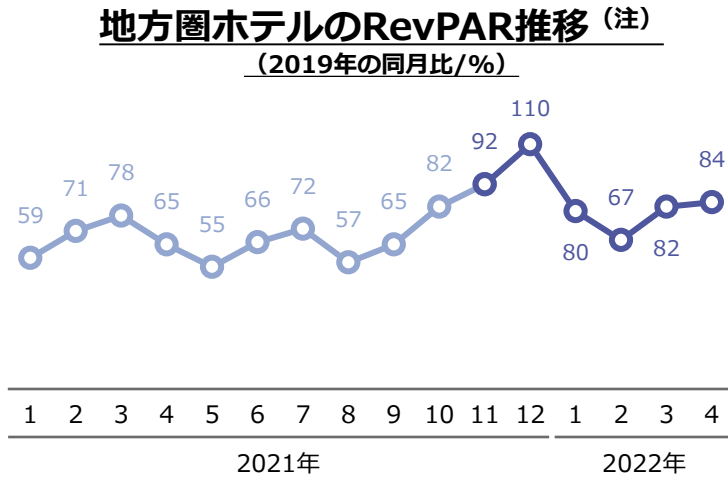
10/13 物件

157 億円




ダイワロイネットホテル秋田

コンフォートホテル北上



変動賃料物件

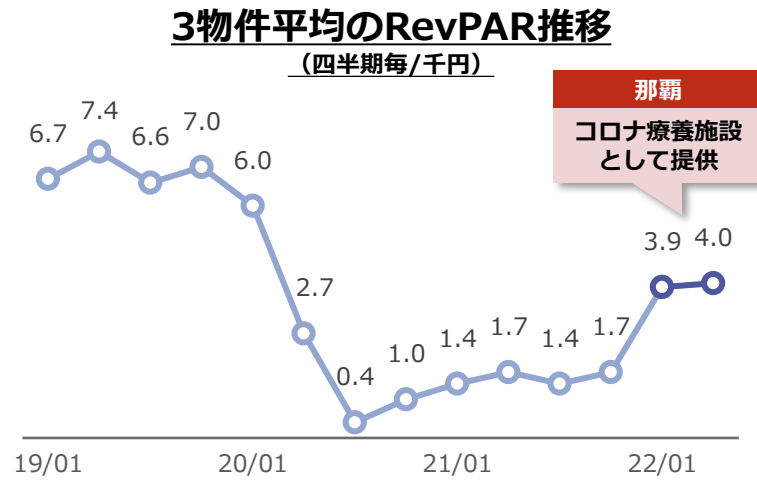
3/13 物件

107 億円





スマイルホテル那覇シティリゾート

スマイルホテル博多駅前



契約更改の動向 (契約期限：2022年12月)

伊勢シティホテルアネックス




取得価格： 1,800百万円

NOI実績： 50百万円 (第12期)

客室数： 143室

■ 観光需要の増加に伴い固定賃料の引上げ+更なるアップサイドも期待

コンフォートホテル長野



取得価格： 580百万円

NOI実績： 17百万円 (第12期)

客室数： 76室

■ 2022年5月末に譲渡
■ 簿価以上の売却で含み損を解消

変動賃料の回復とDPUインパクト

コロナ前対比	60%	70%	80%	90%	100%
DPUインパクト	+55円	+64円	+73円	+83円	+92円

注：「地方圏ホテルのRevPAR推移」について、東京圏、大阪圏、名古屋圏、福岡県、沖縄県以外のホテルのうち、RevPARの開示を受けている本投資法人の保有物件の数値を販売可能客室数で加重平均し、2021年1月以降は2019年同月と比較したものです。

財務戦略

長期固定化対応済、当面のリファイナンスも限定的であり金利上昇の影響は軽微

財務ハイライト（第12期末時点）

LTV水準	平均調達金利	平均残存期間
48.8%	0.56%	3.9年
長期固定比率	有利子負債残高	
100%	840億円	
コミットメントライン	発行体格付	
30億円 (未利用)	JCA A+ (安定的) R&I A (安定的)	

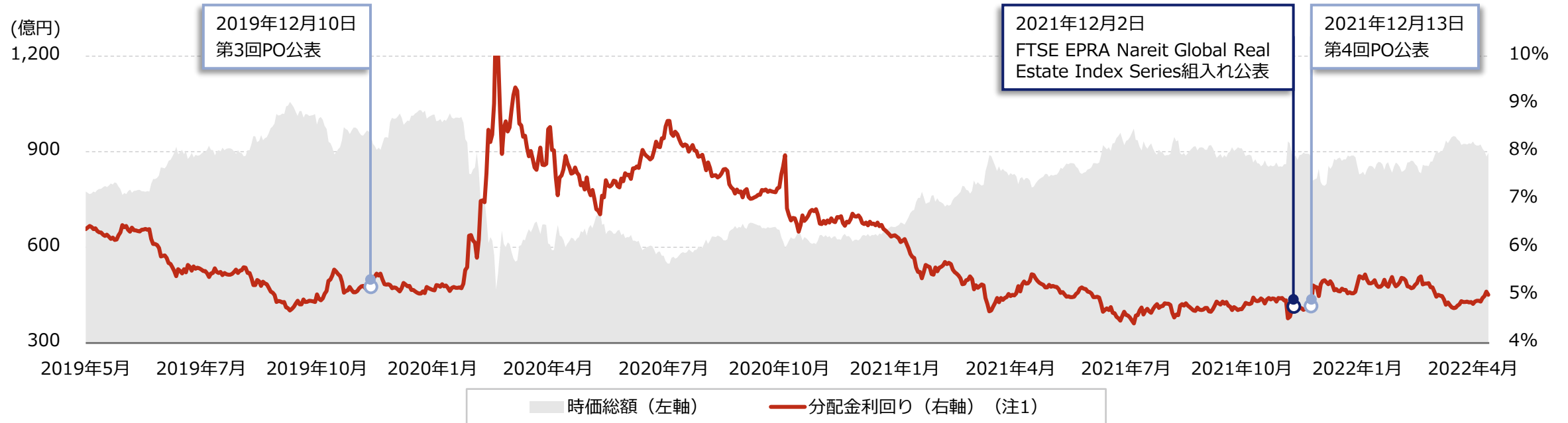
金利上昇に対する抵抗力（DPUインパクト）（注）

		リファイナンス金利			
		0.4%	0.6%	0.8%	1.0%
（前期までのリファイナンス額） 決算期	第14期（23/04） （0億円）	-	-	-	-
	第15期（23/10） （70億円）	▲1	▲4	▲8	▲12
	第16期（24/04） （105億円）	▲1	▲6	▲12	▲18

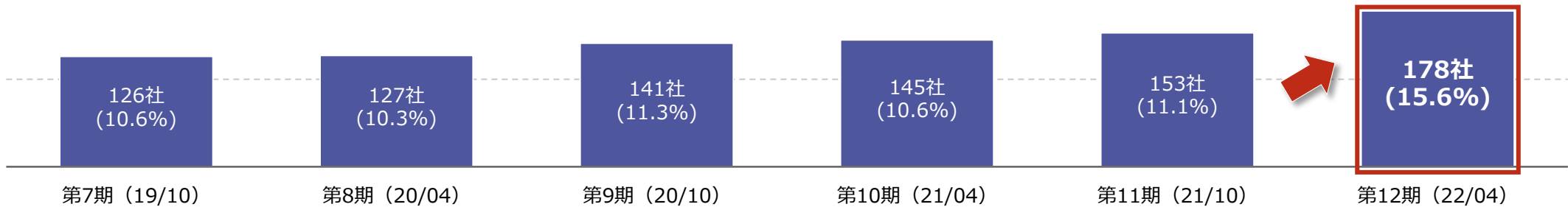
- 2022年3月実行の長期借入金：期間7年/約0.6%
- 年初の上昇以降、日本国債10年物は0.20~0.25%で安定推移
- 調達年限の短期化等でDPUインパクトをコントロール

グローバル・インデックス組入れの効果

FTSE/EPRA Nareit Global Index組入れ後に海外投資家比率が増加



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、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。

ESGの取組み

GRESB 3スター獲得に注力/その他開示の充実等の施策を着実に継続

環境認証取得率の向上

- 2022年4月：ミ・ナーラで認証を取得（みらい保有の商業施設としては初）新規認証の取得・既存認証の維持向上を通じて取得率向上を目指す

環境認証取得率（注）

第11期末
60.9 %

第12期末
74.4 %

ミ・ナーラ（奈良県奈良市）



DBJ Green Building
2021 
非常に優れた
「環境：社会への配慮」
がなされた建物

GRESBリアルエステイト評価

- 2021年に初参加（2 star取得）
- 2022年の評価向上に向けて複数の改善施策を実行中

環境データへの第三者保証付与

テナントエンゲージメント施策



G R E S B
REAL ESTATE

2021年
**2 star /
Green star**

2022年の
評価向上を目指す
(3 star)

今後の取組み

- 今後も継続的にサステナビリティ向上に向けた取組みを実施予定

今後実施予定の主な施策

サステナビリティ
レポートの作成

TCFD開示への対応

ガバナンス向上に
向けた取組み

継続的な社会貢献活動

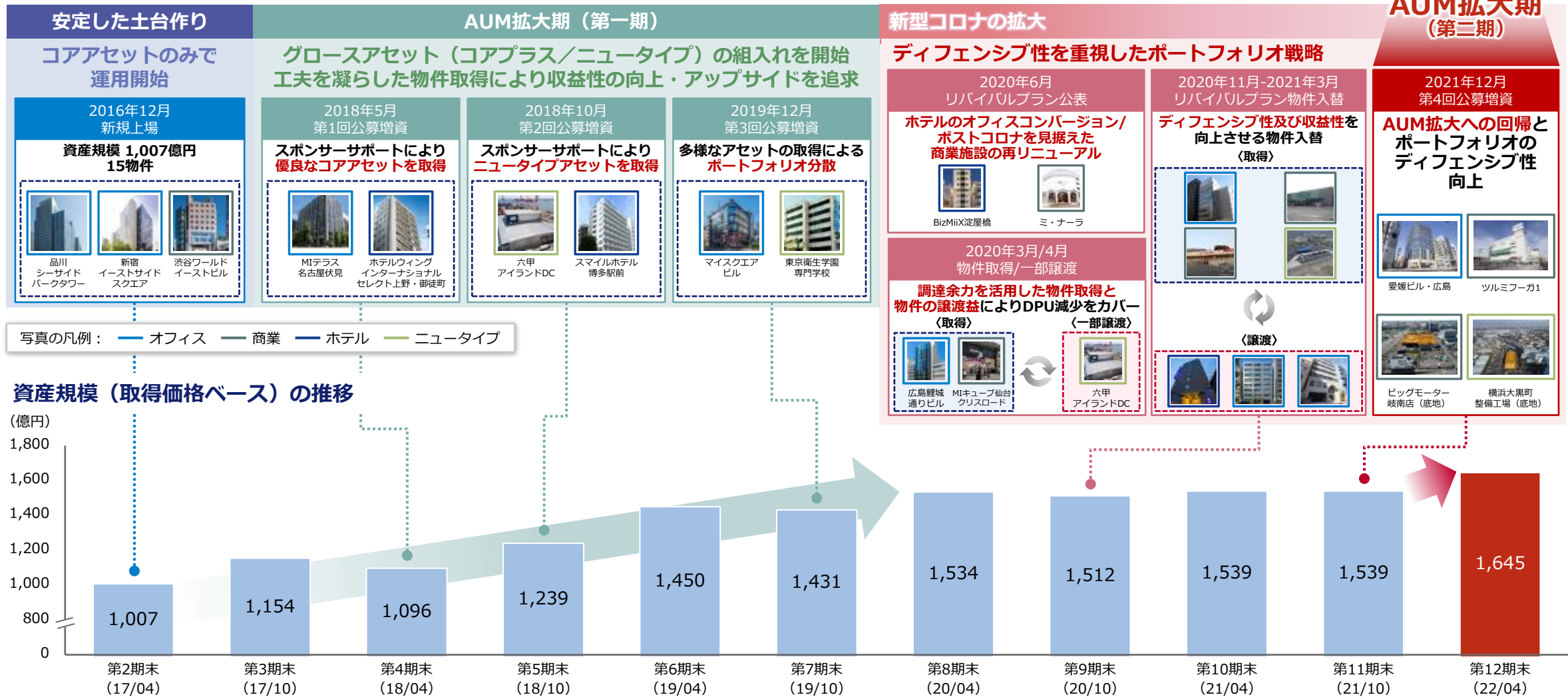
注： 底地物件を除く延床面積ベース。以下同じです。

Section2.

みらい中期経営計画2025「賢守共攻」

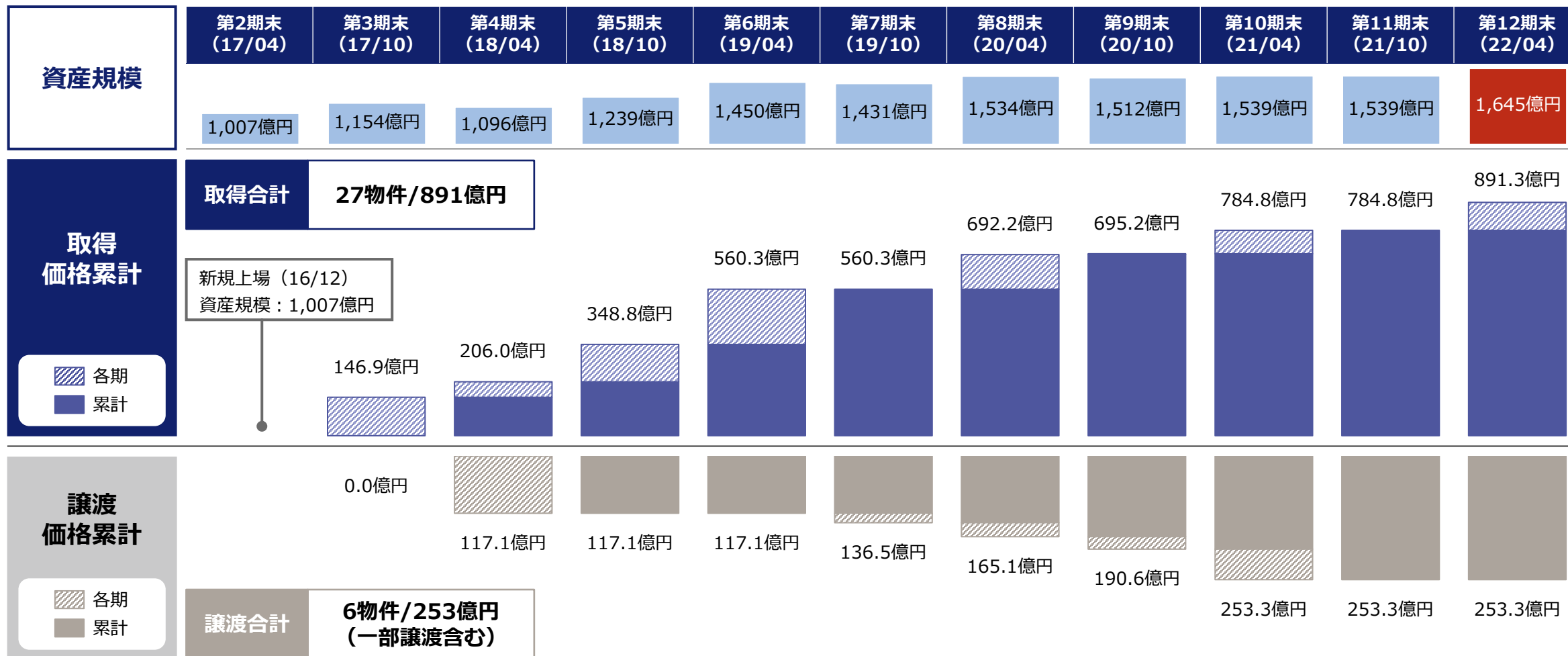
これまでの歩み

コロナ禍でのポートフォリオ入替を経てAUM拡大期（第二期）へ









アクティブ・マネジメントの実績

継続的な物件入替の実行によりポートフォリオの質的向上を図る



ポートフォリオの変遷とNAVの向上

機動性の高い戦略を通じてAUM拡大と1口当たりNAV成長を実現

	第2期末 (17/04)	第8期末 (20/04)	第12期末 (22/04)
資産規模 (物件数/AUM)	15物件 1,007億円	34物件 1,534億円	38物件 1,645億円
1口当たりNAV	45,640円	49,490円	50,670円
投資比率 (取得価格ベース)	ホテル 9.7% 商業施設 21.8% コア 100.0% オフィス 68.6%	その他 7.8% ホテル 19.0% 商業施設 17.8% コア 89.0% オフィス 55.4%	その他 9.5% ホテル 16.1% 商業施設 21.7% コア 87.5% オフィス 52.6%
平均鑑定NOI/ 償却後利回り	4.6%/3.9%	4.9%/4.1%	4.7%/3.9%
LTV水準	47.0%	48.3%	48.8%
ポートフォリオ稼働率	98.9%	99.8%	98.1%
主な物件取得	 品川シーサイドパークタワー  新宿イーストサイドスクエア	 マイスクエアビル  東京衛生学園専門学校	 愛媛ビル・広島  ツルミフォーガ1

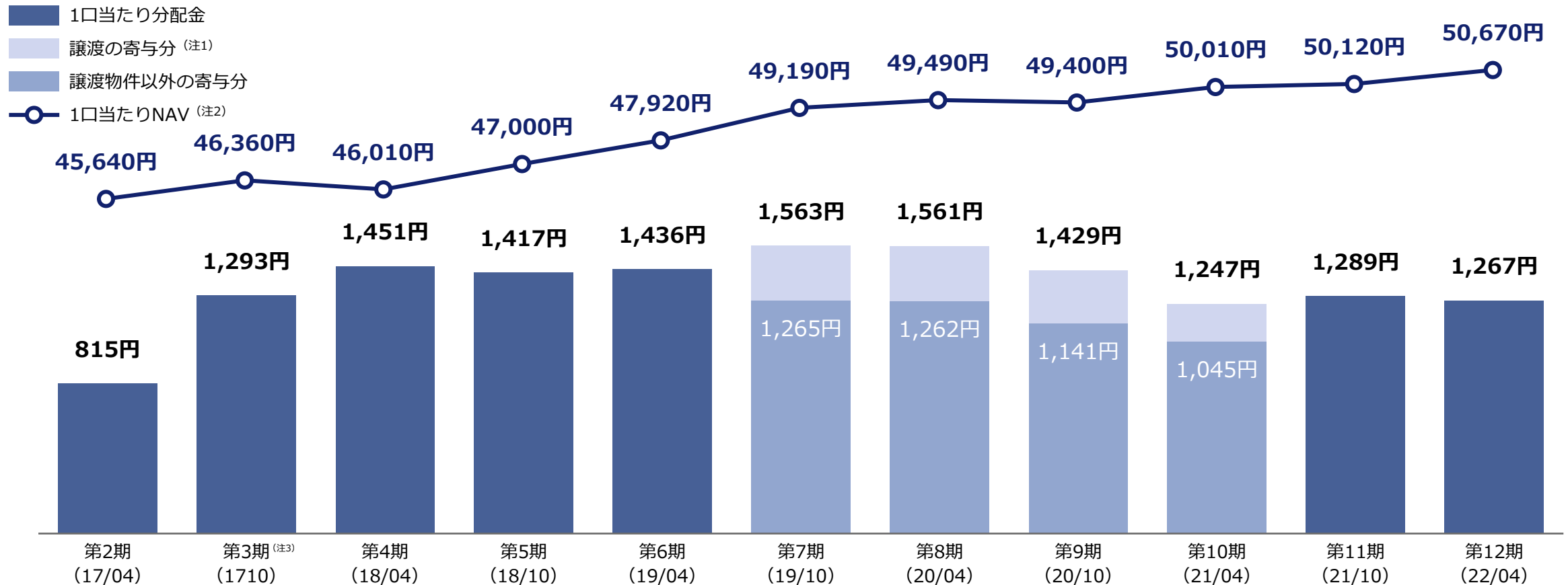
1口当たり分配金（DPU）・1口当たりNAVの推移

コロナ禍を乗り越え、成長フェーズへの回帰を目指す

「Repower 2020」の推進と巡航DPUの底上げ

MIUMIU神戸譲渡に伴う譲渡益の計上

新型コロナウイルス感染症の影響



注1：当該期における譲渡物件の賃貸事業収益、譲渡益、譲渡益の発生に伴い費用負担が見込まれる公租公課、運用資産に係る中期的な収益改善策の費用及び投資口交付費の合計を発行済投資口数で除して算出しています。
 注2：1口当たりの数値は10円未満端数を切り捨てて表示しています。本投資法人は2019年4月30日を基準日として投資口を4分割しています。各期末実績については、比較の観点から分割後の数字を記載しています。
 注3：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。

定量目標の概要

みらい中期経営計画2025「賢守共攻」を策定

1口当たり分配金

賢守：**1,300**円水準

1,285円
(2022年10月期予想)

1口当たりNAV

53,000円以上

50,670円
(2022年4月末時点)

資産規模

2,000億円

1,639億円
(2022年5月末時点)

- 不透明な市場環境やオフィス市況の停滞を踏まえて一定期間は「賢守」
- リオープン時の「共攻」に備えて成長期待のパイプライン確保に取り組む

- 2%程度のCAGRを目指して目標設定
- 競争を避けた割安な取得、既存物件の収益改善やポートフォリオ入替の実施とインフレ効果により達成を目指す

- 積極的な規模拡大ではなく厳選投資と入替戦略でポートフォリオの質を確保
- 流動性や格付の観点で一定の基準となっている現実を踏まえた目標設定

市場平均成長率 (注)
2.5%を意識
(2019-2021年：総合型)

市場平均成長率 (注)
1.9%を意識
(2018年4月末-2022年4月末
：総合型/中小型銘柄)

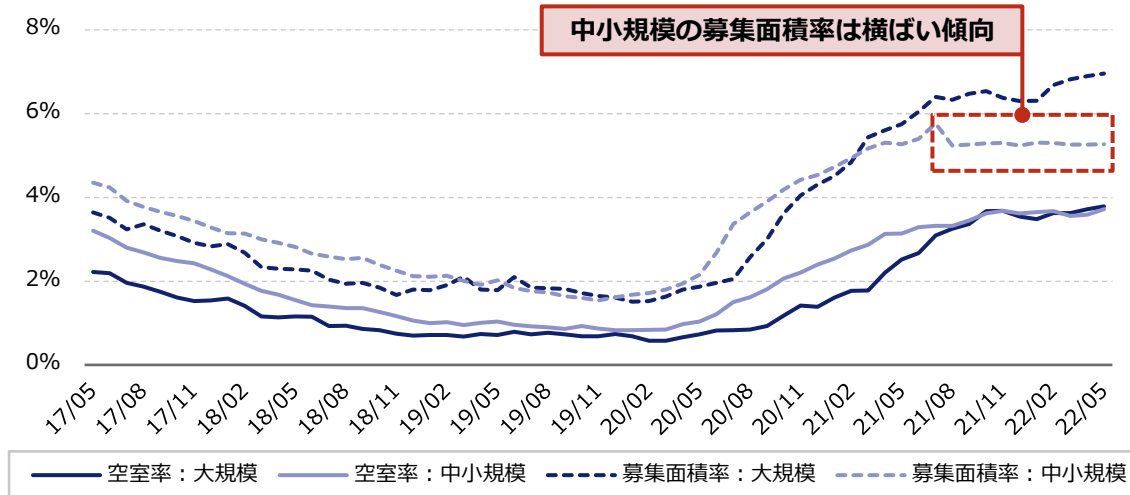
AUM2,000億以上のうち
AA格以上の割合
91.9%
(ホテル特化除く)

Section3.
外部成長戦略/マーケット動向

オフィス

引き続き賃料・稼働率の安定性を重視した中規模・地方中核都市に着目

東京23区/規模別の空室率・募集面積率



投資先魅力度調査（アジア太平洋地域）

	2020年	2021年	2022年
1	東京	東京	東京
2	北京	シンガポール	上海
3	シドニー	ソウル	シンガポール
4	シンガポール	上海	シドニー
5	上海	ホーチミン	北京
6	ソウル	北京	香港
7	バンガロール	深圳	ソウル
8	香港	シドニー	日本の地方都市
9	メルボルン	大阪	ホーチミン
10	マニラ	メルボルン	大阪

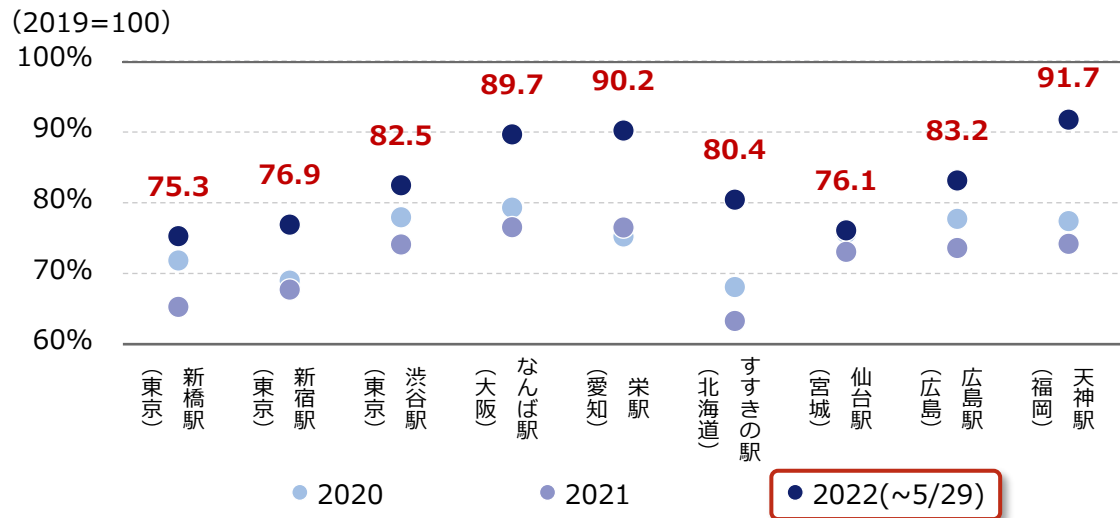
出所：CBRE、Investor Intentions Survey

- 新型コロナの収束を見据えてテナント側の動きは活発化しているが、比較的小規模のニーズが多く、柔軟に対応可能な**中規模オフィスに先行して空室率改善の兆し**
- 円安の影響や世界の主要都市に対する割安感から、引き続き東京は投資家にとっての最重要投資先のポジションを維持
- 一方、供給バランスやテレワーク実施率の低さによる需要の安定性に着目し、**日本の地方都市の魅力度が向上**している

商業施設

「共攻」に向けて都市型商業エリアの市況回復を注視

主要商業駅の滞在人口の動向



出所：V-RESAS、株式会社Agoop「流動人口データ」(2022年6月9日に利用)

東京・大阪の主要商業エリアの賃料・募集件数

		全フロア平均				
		銀座	表参道	新宿	渋谷	心齋橋
募集賃料 (円/坪)	21/1Q	35,097	40,085	35,714	37,245	19,516
	22/1Q	41,609	41,911	35,349	34,898	22,276
募集件数	21/1Q	393	446	294	215	349
	22/1Q	349	361	249	241	270

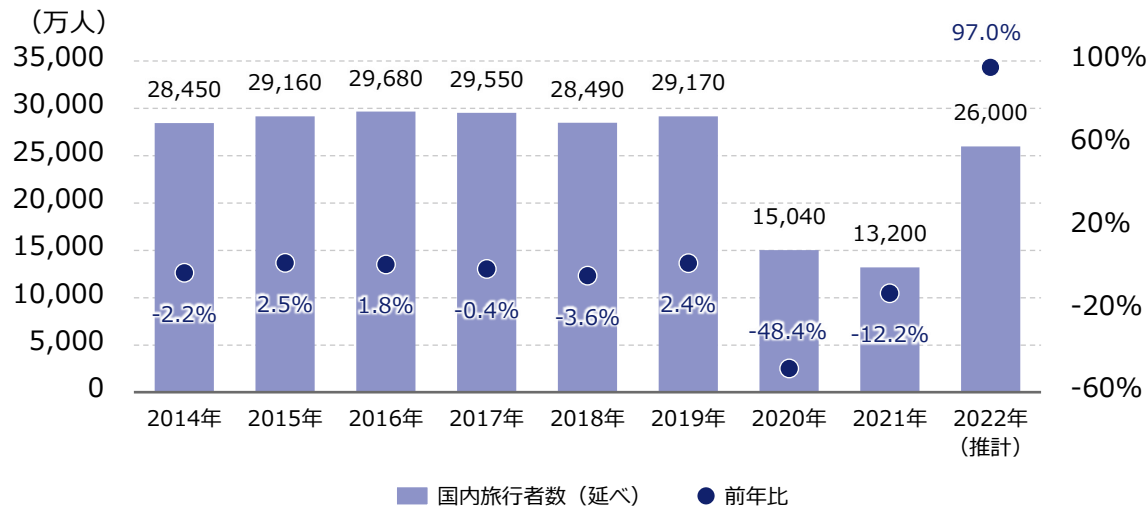
出所：日経不動産マーケット情報より本資産運用会社作成（一部を抜粋）

- 地域別の差はあるが、2022年に入って**主要な商業駅における人流回復傾向が顕著**（北海道、仙台は夏場以降の増加に期待）
- ベンチマークとなる東京・大阪の主要商業エリアにおいても前年同期と比べて**募集賃料が上昇に転じたエリア**が見られる
- テナント募集区画も減少傾向が見られる等、**稼働状況の改善にも期待**

ホテル

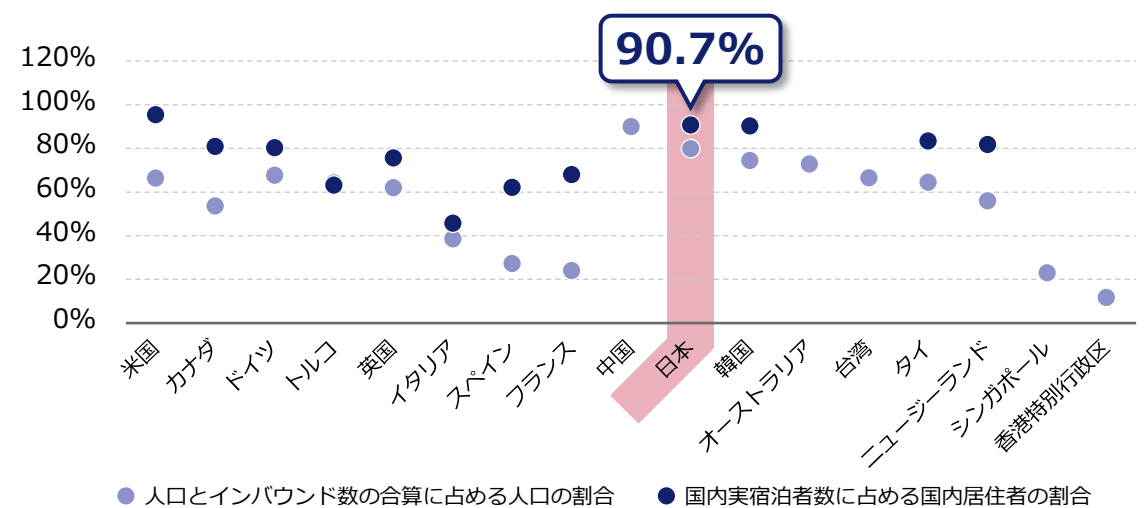
国内需要のみでも一定の回復+インバウンドによるさらなる爆発に期待

国内旅行者数（延べ）の推移



出所：JTB、2022年（1月～12月）の旅行動向見通しを基に本資産運用会社が作成

国内宿泊に占める国内居住者の割合



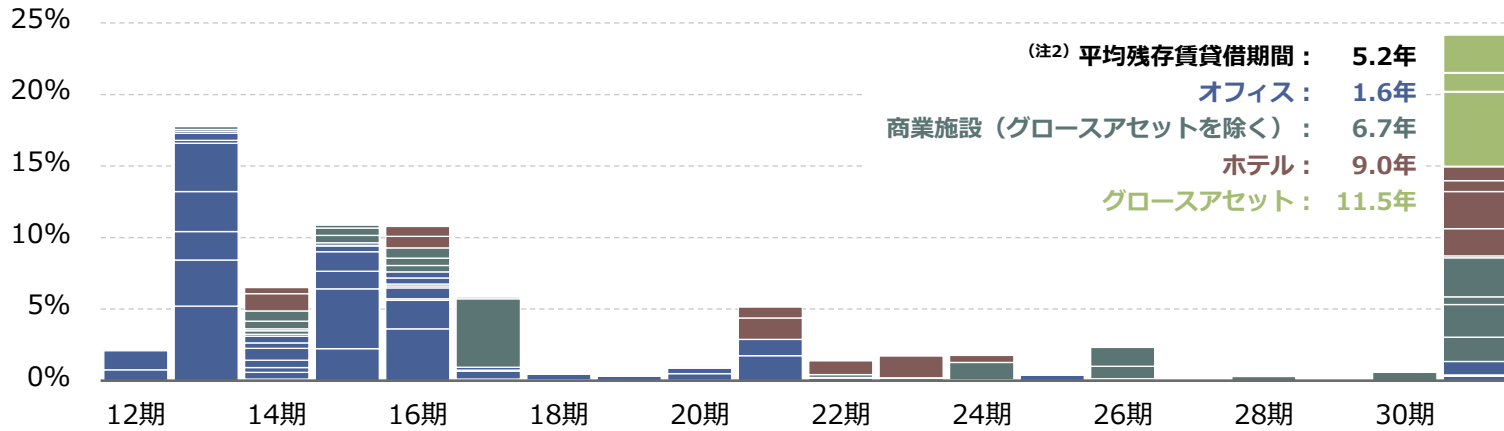
出所：CBRE、日本のリテール&ホテルマーケット回復への道

- **2022年の国内旅行は新型コロナ発生前の90%程度まで回復する見通し**
- 日本は**国内の宿泊者に占める国内居住者が90%を超えており**、世界でも有数の水準
- 早期に回復が見込まれる国内需要が牽引する形でインバウンド需要復活前でもホテル業界が一定の回復を見せる可能性に期待

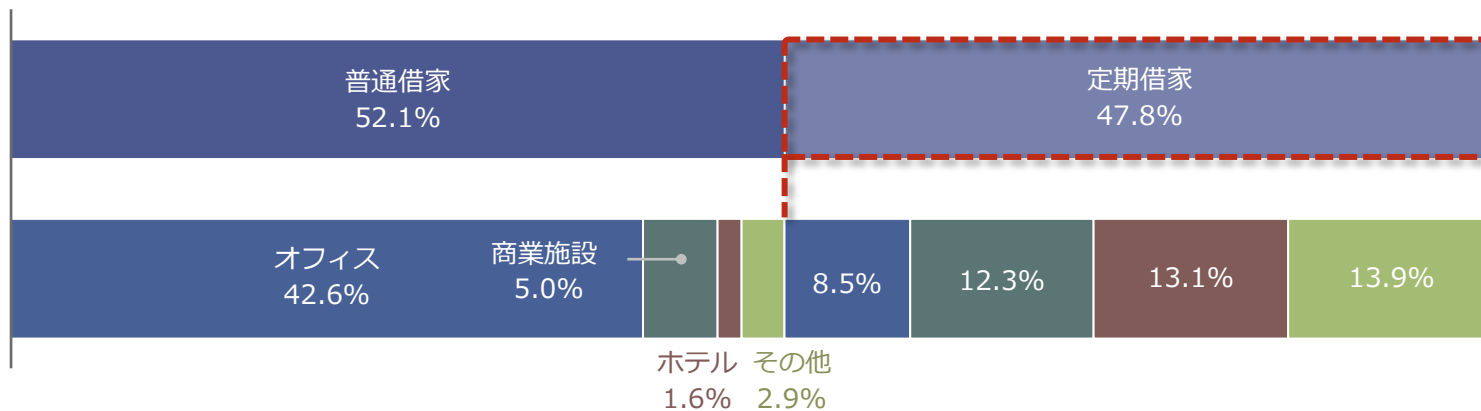
Section4.
ポートフォリオマネジメント

テナント分散の状況（第12期末時点）

賃貸借契約期間分散状況（賃料ベース）（注1）



賃貸借契約形態の比率（賃料ベース）



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

	第12期末
平均残存賃貸借期間	5.2年
残存期間5年以上の定期借家／借地比率	28.6%

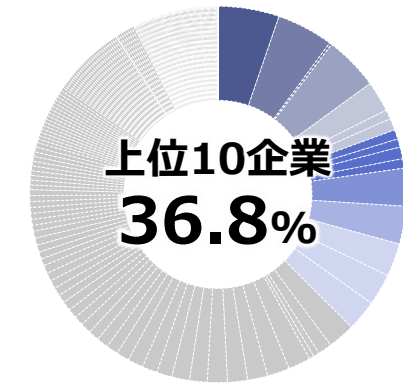
注1：「賃貸借契約期間分散状況（賃料ベース）」は、取得予定資産取得後の保有資産について、2022年4月末日時点において有効に締結されている賃貸借契約に定められる賃貸借契約の満期日までの残存日数を365で除して、年間賃料との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。
 注2：「平均残存賃貸借期間」とは、本投資法人の保有資産について、2022年4月期（第12期）時点（取得予定資産については取得予定日時点）において有効に締結されている賃貸借契約に定められる賃貸借契約の満期日までの残存日数を365で除して、年間賃料との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。

テナント分散の状況（第12期末時点）

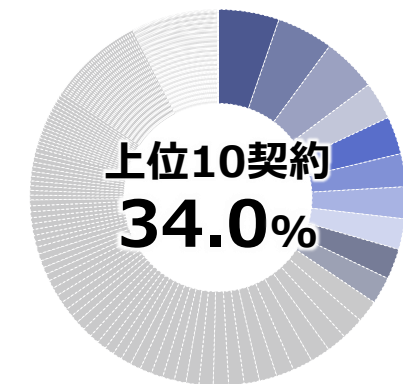
上位10テナント（賃料ベース）

	テナント名	入居物件	比率
1.	HAVIサプライチェーン・ソリューションズ・ジャパン	六甲アイランドDC	5.2%
2.	イオンリテール	イオン葛西店/品川シーサイドパークタワー	非開示
3.	エヌ・ティ・ティ・コムウェア	品川シーサイドパークタワー	非開示
4.	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）	4.3%
5.	スーパーホテル	スーパーホテル4物件（仙台、大阪、さいたま、京都）	3.2%
6.	中部テレコミュニケーション	MIテラス名古屋伏見	非開示
7.	西友	ツルミフーガ1	非開示
8.	ビッグローブ	品川シーサイドパークタワー	非開示
9.	衛生学園	東京衛生学園専門学校	非開示
10.	非開示	川崎テックセンター	非開示

テナント企業の分散（賃料ベース）

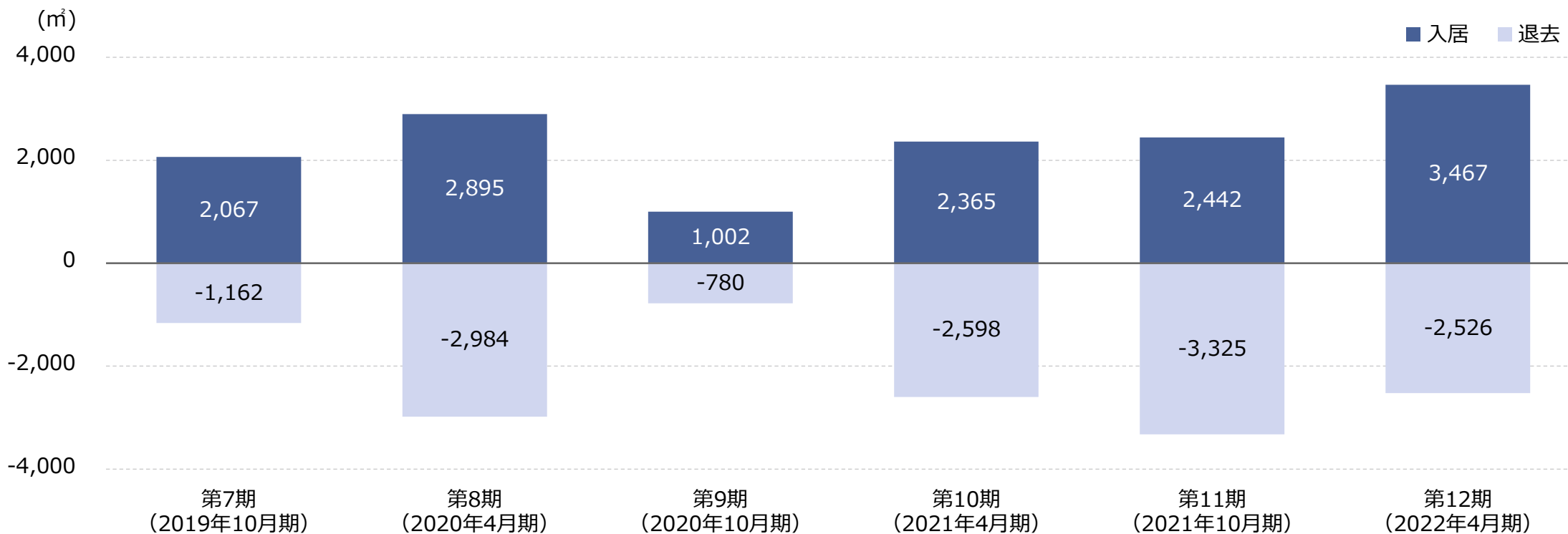


賃貸借契約の分散（賃料ベース）



テナント入替の実績

オフィス・都市型商業施設（マルチテナント）入退去の推移

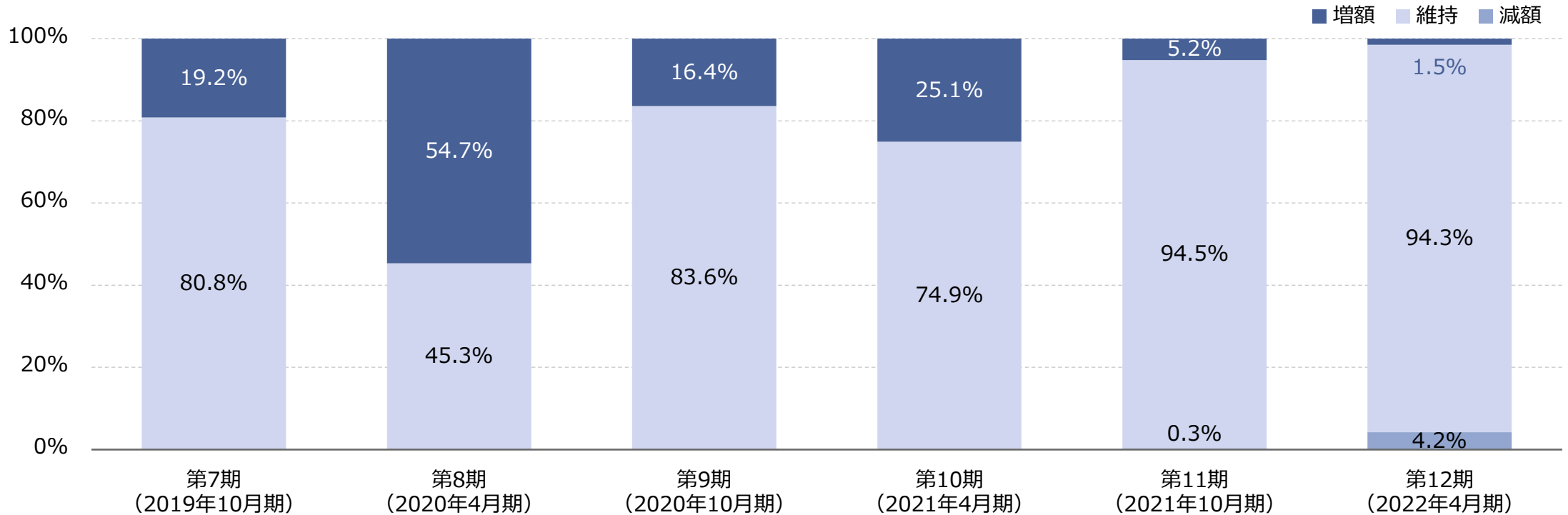


期末稼働率 (ポートフォリオ全体)	100.0%	99.8%	96.2%	98.1%	97.8%	98.1%
稼働率 への影響	+0.3%	▲0.0%	+0.1%	▲0.1%	▲0.3%	+0.3%
賃料増減額 (注)	35百万円	6百万円	16百万円	6百万円	▲34百万円	▲17百万円

注： テナント入替による月額賃料の増加額×6。

契約更改の実績

オフィス・都市型商業施設（マルチテナント）賃料更改の推移（賃貸面積ベース）※新型コロナ対応の減免は除く



更改対象面積	13,886㎡	13,664㎡	20,807㎡	10,840㎡	15,141㎡	17,727㎡
賃料増減率	+1.8%	+4.4%	+1.8%	+4.0%	+0.1%	▲1.3%
賃料増減額（注）	7百万円	16百万円	10百万円	11百万円	0百万円	▲5百万円

注： 賃料更改による月額賃料の増加額×6。

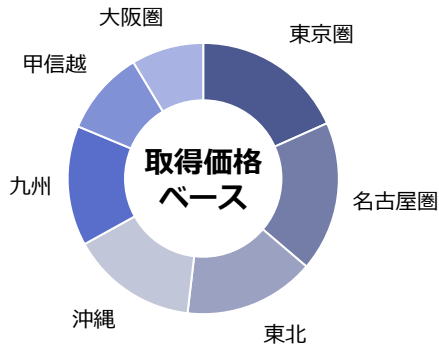
ホテルポートフォリオの状況 (第12期末時点)

固定賃料物件
10/13 物件

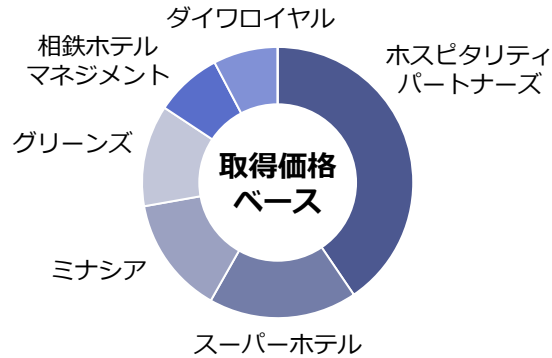
客室数
1,989 室

平均残存賃貸借期間
9.0 年

エリア別分散状況



オペレーターグループ分散状況

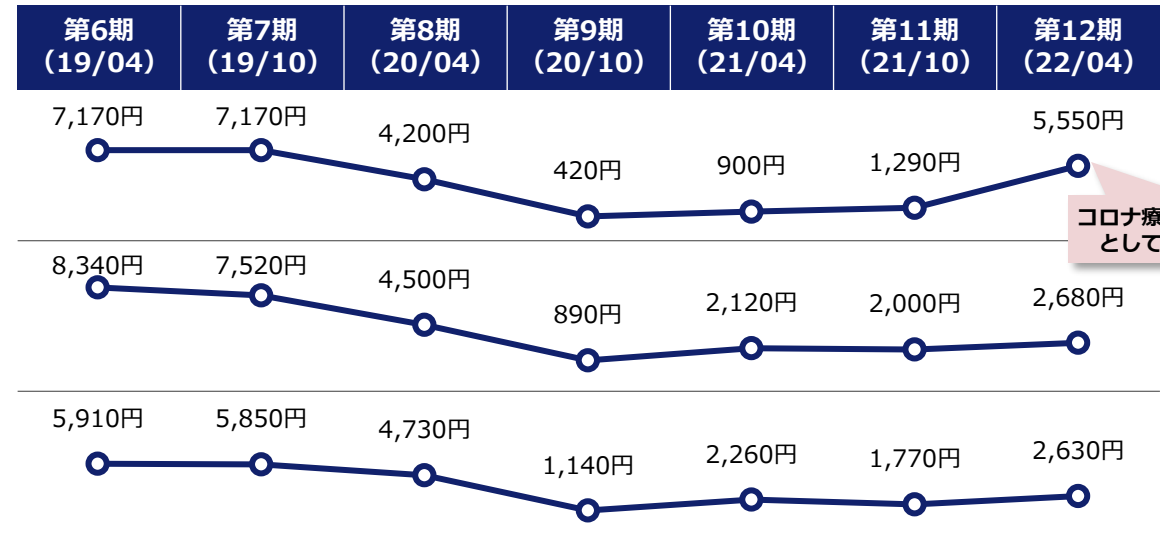


- ホテルは**インフレへの対応力があるアセット**であり、ポートフォリオに占める割合を一定に保ちつつ、安定した需要が期待できるエリアの物件は継続保有
- 固定賃料ホテルのうち**3年以内に2件、3~5年以内に5件の契約期限が到来**
- オペレーターとの協働姿勢を維持しつつ、市況回復を取込めるよう交渉予定

変動賃料物件の運用状況 (第12期) (注)

物件名		2021/11~ 2022/1	2019年 同期比	2022/2~ 2022/4	2019年 同期比
那覇	ADR	5,560円	69%	5,540円	63%
	稼働率	100%	120%	100%	115%
	RevPAR	5,560円	83%	5,540円	72%
博多駅前	ADR	3,860円	43%	3,860円	42%
	稼働率	66%	74%	73%	77%
	RevPAR	2,550円	32%	2,830円	33%
名古屋栄	ADR	4,550円	68%	4,420円	67%
	稼働率	54%	63%	64%	69%
	RevPAR	2,440円	43%	2,830円	46%

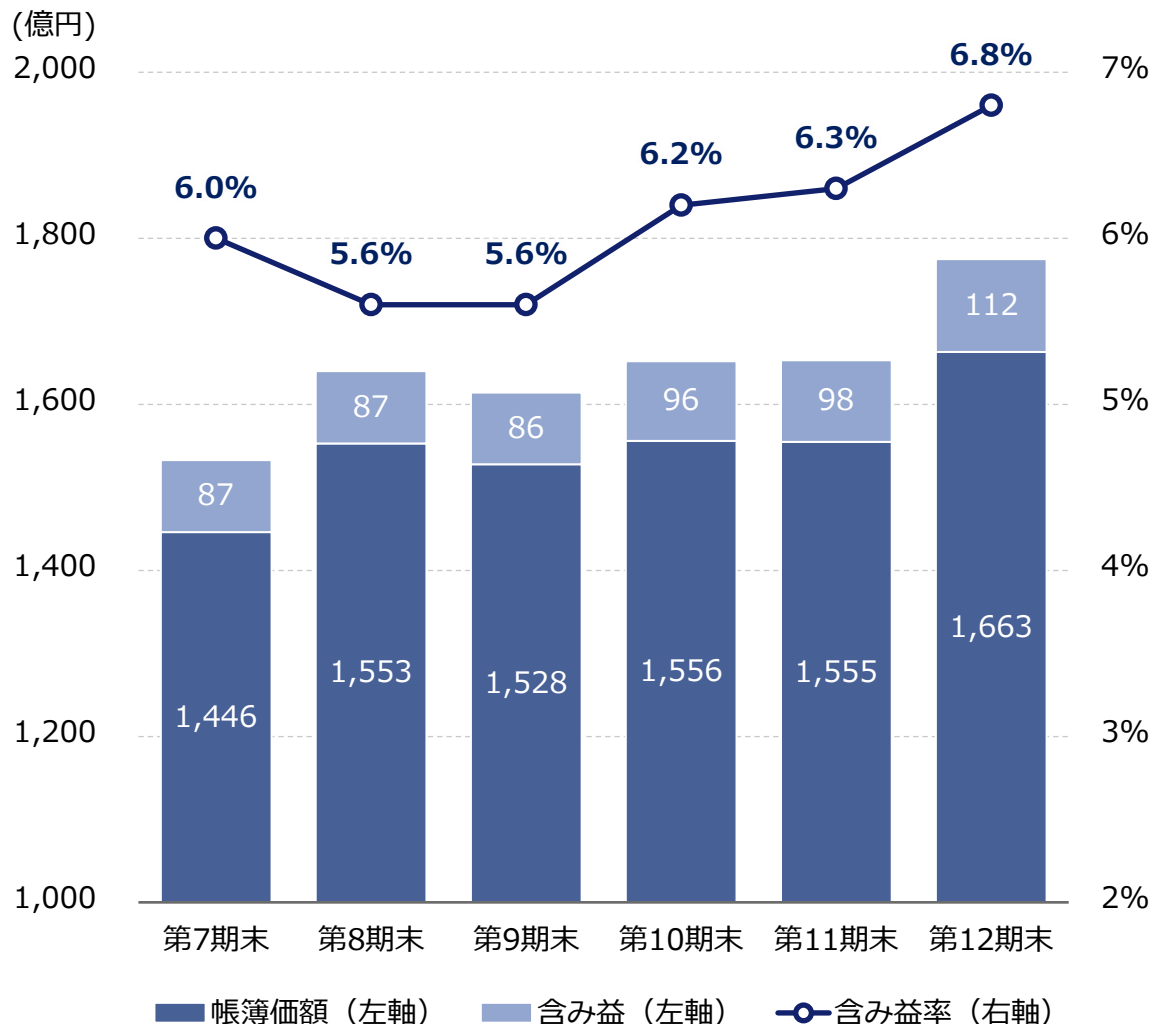
RevPARの推移 (注)



注： ADR及びRevPARは10円未満切り捨てで記載しています。

鑑定評価額の状況

鑑定評価額及び含み益の推移



アセットタイプ別の変化 (継続保有物件)

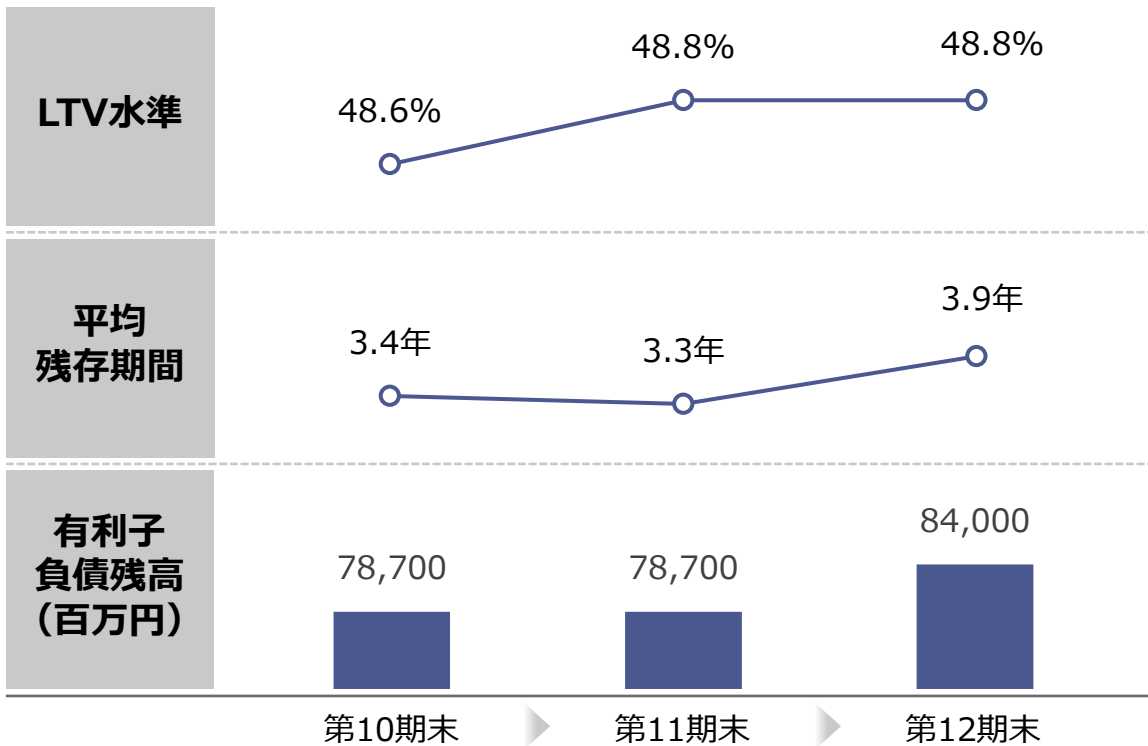
	第11期末	第12期末	変化
オフィス	908億円	913億円	5億円 (+0.6%)
商業施設	308億円	309億円	0億円 (+0.1%)
ホテル	279億円	280億円	1億円 (+0.5%)
その他	157億円	157億円	-億円 (-%)
合計	1,653億円	1,660億円	7億円 (+0.4%)

Section5. 財務戦略/ESGの取組み

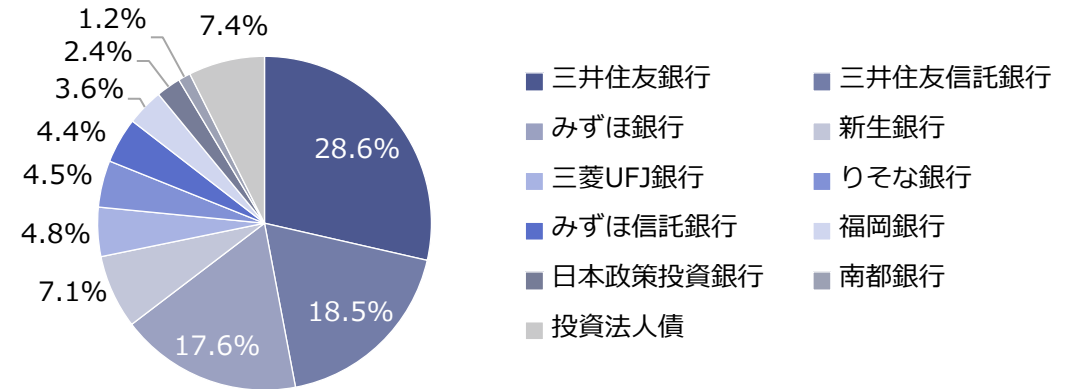
財務マネジメントの状況①

三井物産の信用力を背景に金利上昇に耐え得る強固な財務基盤を構築

財務ハイライト



資金調達分散状況



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
現在借入額	なし
借入期間	1年以内

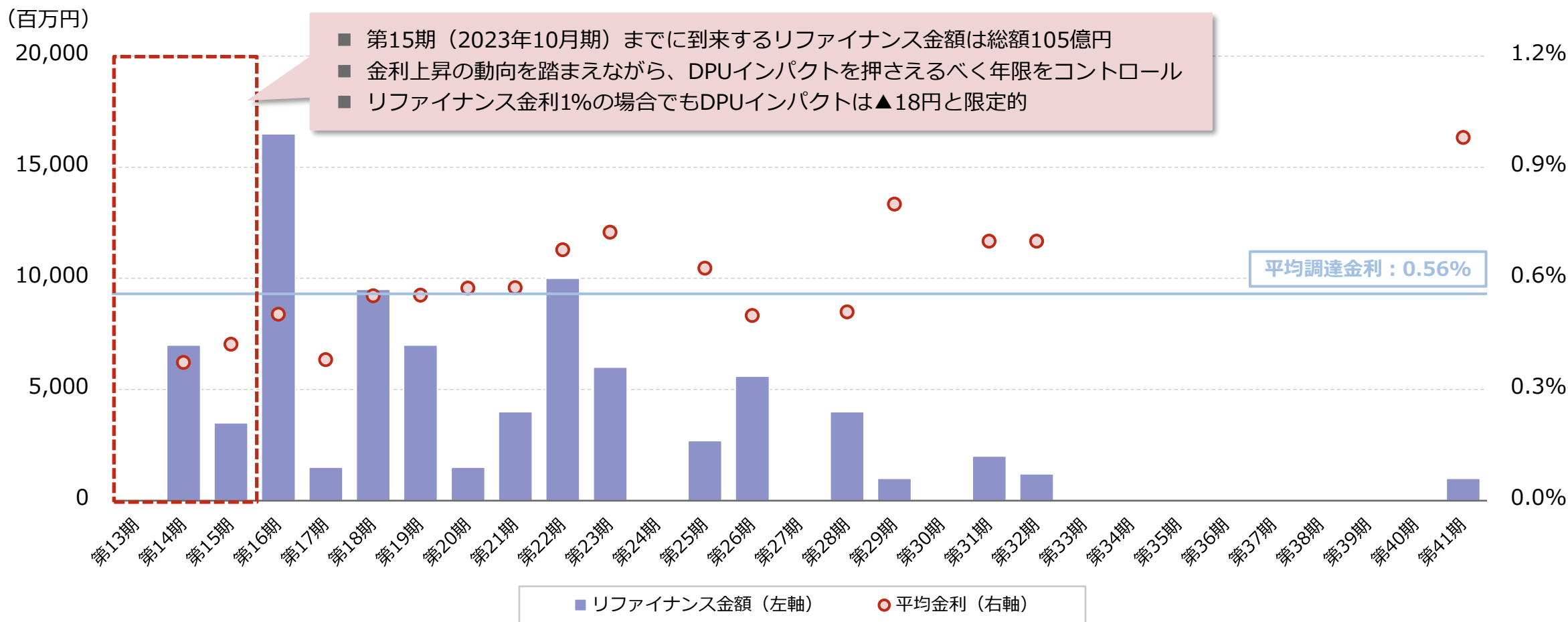
格付

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

財務マネジメントの状況②

既存借入金利は全て長期固定化/平均調達金利を意識してリファイナンス対応

有利子負債の返済期限分散状況



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/外部評価等の参加状況

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



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年度から本制度に参加し、**2スター**及び**グリーンスター**の評価を取得



DBJ Green Building認証

- 環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために日本政策投資銀行が創設した認証制度
- 2022年4月に**ミ・ナアラにて新規認証(3つ星)**を取得



マテリアリティとSDGs

- 企業の社会的責任としてサステナブルな社会の実現を目指すためマテリアリティ（重要課題）を特定

マテリアリティ（重要課題）	関連するSDGs目標
E 気候変動への対応（温室効果ガス削減、省エネ、再エネ利用の推進等） 環境負荷の少ないポートフォリオの構築（節水、廃棄物削減、環境認証取得等）	6 安全な水とトイレを世界中に 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに 11 住み続けられるまちづくりを 12 つくる責任 13 気候変動に具体的な対策を
	3 すべての人に健康と福祉を 8 働きがいも経済成長も 11 住み続けられるまちづくりを 17 パートナリシップで目標を達成しよう
S 従業員の健康・安全・快適性に配慮した職場環境づくり テナントに対する安全・安心への配慮 地域社会の振興の支援	3 すべての人に健康と福祉を 8 働きがいも経済成長も 11 住み続けられるまちづくりを 17 パートナリシップで目標を達成しよう
G ガバナンス体制・リスク管理の強化 情報開示の推進	16 平和と公正をすべての人に 17 パートナリシップで目標を達成しよう

ESGの取組み②

環境目標の改善は着実に進捗 / 環境認証取得率向上によりGF上限額も拡大

環境目標/直近の取組み

環境パフォーマンス目標 (注)

- ポートフォリオの温室効果ガス (GHG) 排出原単位 (GHG排出量÷延床面積) を今後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 (エネルギー消費量÷延床面積) を今後5年間で5%削減

再生エネルギーの導入

- 新宿イーストサイドスクエアにおいて100%再生エネルギー由来の電力へ切替済
- 今後の対象物件は費用面の影響を見ながら判断



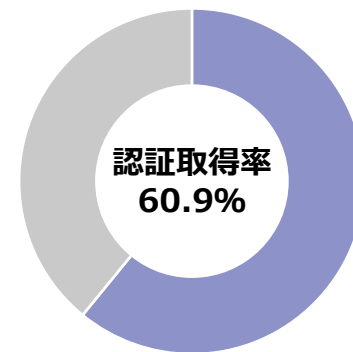
共用部設置モニターでのESG映像等の放映

- オフィスビルのエレベーターホールにモニターを設置
- ニュース速報などに加えてESGに関する啓発映像や緊急時の避難経路などを放映
- テナントへの情報提供とESG意識の啓発を推進

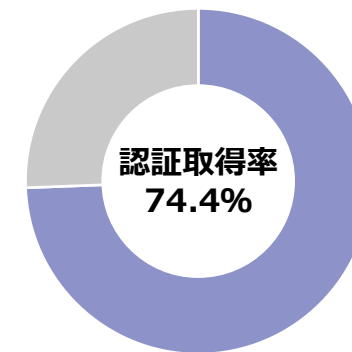


グリーンファイナンス・フレームワーク (GF) の状況

第11期末時点
(2021年10月末)



第12期末時点
(2022年4月末)



環境認証取得資産総額	85,889百万円
適格グリーンプロジェクト総額	53,821百万円
総資産LTV	48.8%
グリーンファイナンス上限額	26,264百万円
グリーンファイナンス残高	5,200百万円

注：対象期間は2022年3月期～2026年3月期（目標達成年度）。基準年度は2019年3月期。

ESGの取組み③

継続的な地域社会への貢献/今後はサステナビリティ開示の強化に着手

継続的な地域社会への貢献



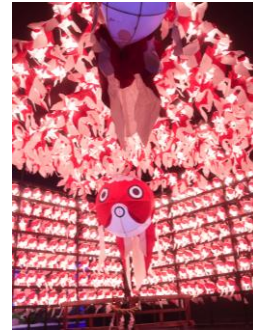
サイクル&バスライド (ミ・ナラ)

地域交通機関が進める健康増進・環境に配慮した施策の実証実験に参加



EARTH HOUR (川崎)

地球温暖化防止に関する省エネイベントに参加



教育機関との協力推進 (ミ・ナラ)

大学との産学連帯や保有する教育施設の新規事業への協力



コロナ軽症患者療養施設 (那覇)

継続して新型コロナウイルスの軽症患者等宿泊施設として提供 (2021年10月11日~2022年10月31日(予定))

サステナビリティ開示の強化

GRIスタンダード

2022年3月
サステナビリティ報告の国際的な開示基準であるGRIスタンダード対照表を開示 (GRI=Global Sustainability Standards)

今後の取組み

ESGレポートの発行

さらなるサステナビリティ情報開示の充実に向けたESGレポートの発行

TCFD開示への対応

気候変動対応に向けたフレームワーク「TCFD」への対応 (TCFD=Task Force on Climate-related Financial Disclosures)

環境データに対する第三者保証の取得

開示する環境データの客観性を担保するため第三者機関の保証を取得

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）