



Jリート オンラインIRセミナー ご説明資料

2025年7月

投資法人みらい

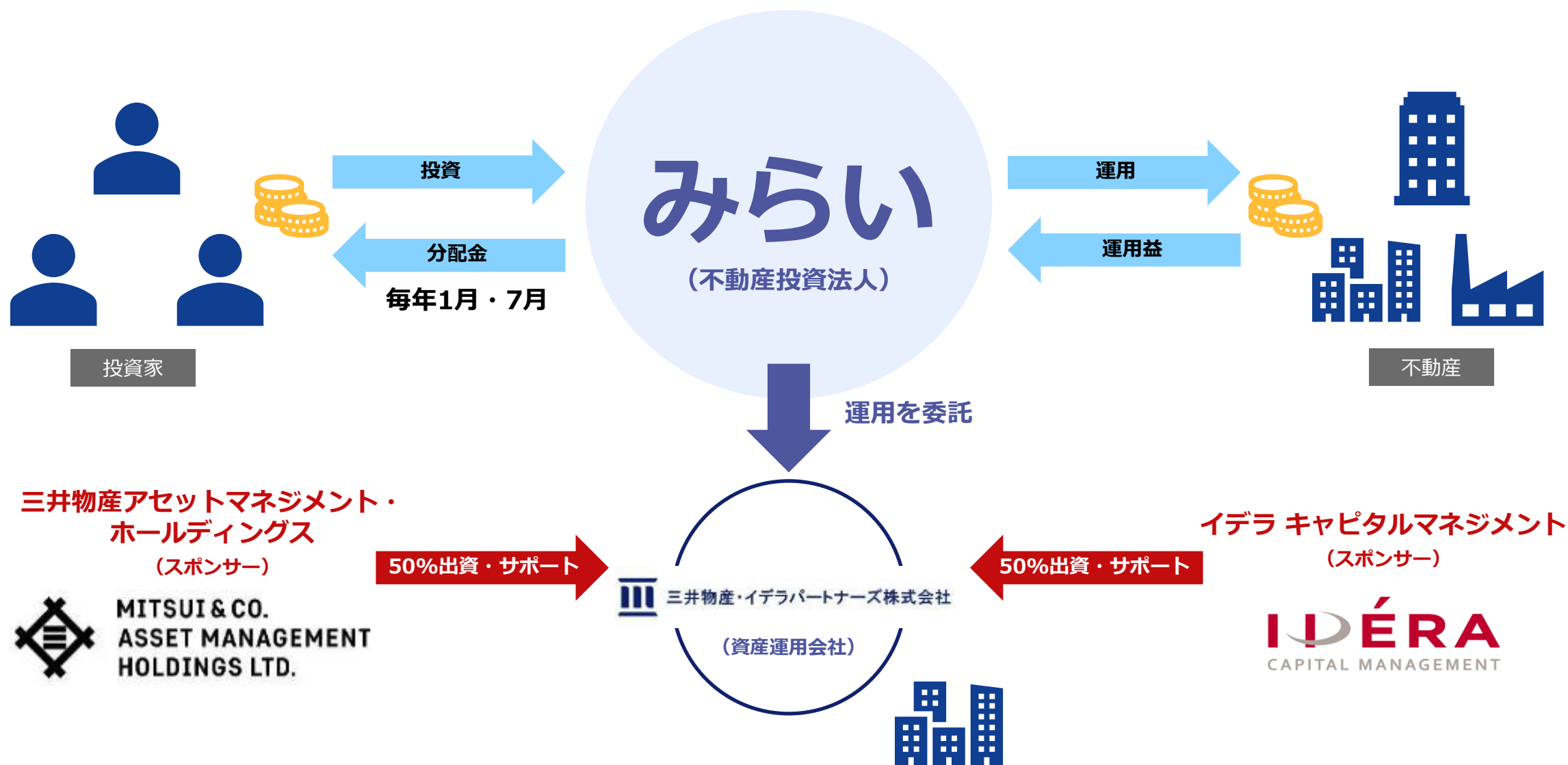
資産運用会社：三井物産・イデラパートナーズ株式会社
銘柄コード：3476 <https://3476.jp>



投資法人みらいの基本情報

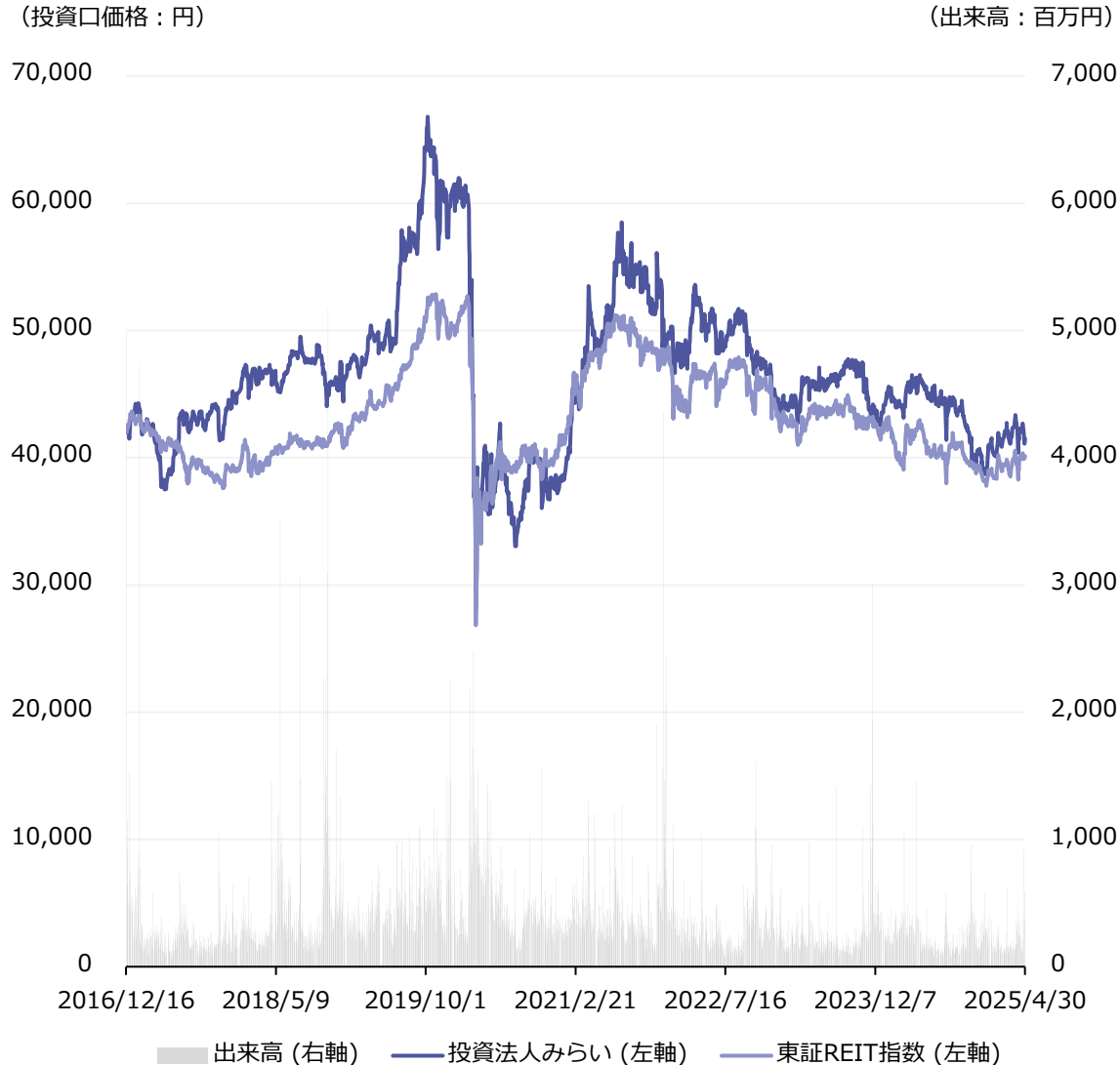
投資法人名	投資法人みらい
証券コード	3476
上場日	2016年12月16日
決算月	4月/10月
投資対象	総合型（オフィス/商業施設/ホテル等）
資産規模	44物件 1,779億円
スポンサー	三井物産グループ/イデラ キャピタルマネジメント
1口当たり予想分配金	2025年10月期：1,210 円/2026年4月期：1,260 円
投資口価格	44,200円（2025年6月30日終値）
予想分配金利回り	5.6%（2025年6月30日終値ベース）

投資法人みらいの概要



投資口価格の推移

投資口価格の推移



注： 本投資法人は2019年4月30日付で投資口を4分割しています。分割前の投資口価格および分配金についてはそれぞれ4分の1及び4倍にして表示しています。東証REIT指数は本投資法人の投資口価格と比較表示するため、本投資法人上場日の投資口価格と水準を合わせ、その後の変化を追ったものです

投資口価格指数と配当込み投資口価格指数の推移



分配金額と分配金利回りの推移 (注)



三井物産グループ×イデラ キャピタル

2つのメインスポンサーがそれぞれの強みを発揮し、みらいの成長をサポート

三井物産アセットマネジメント・
ホールディングス



MITSUI & CO.
ASSET MANAGEMENT
HOLDINGS LTD.

- 日本を代表する総合商社三井物産グループのアセットマネジメント事業における中核会社（三井物産100%出資）
- 三井物産グループの多岐にわたる事業領域とネットワークを生かした豊富な情報・知見

イデラ キャピタルマネジメント



- 2001年設立の不動産投資会社
- 日本国内における多数の不動産投資実績
- 物件のバリューアップチームとリーシングチームの協業による「不動産価値創造力」

成長サポート事例

新宿イーストサイドスクエア



東京圏

オフィス

六甲アイランドDC



大阪圏

インダストリアル

品川シーサイドパークタワー



東京圏

オフィス

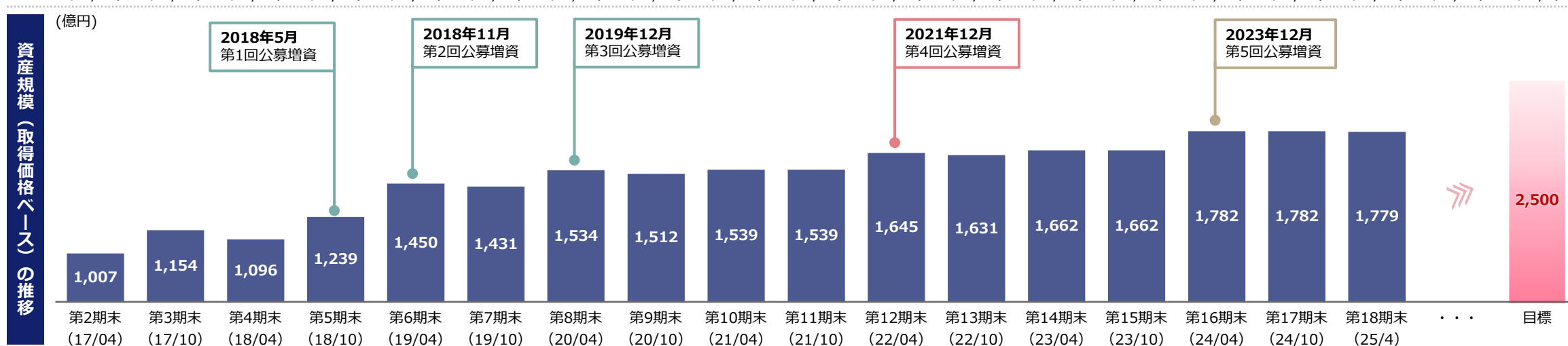
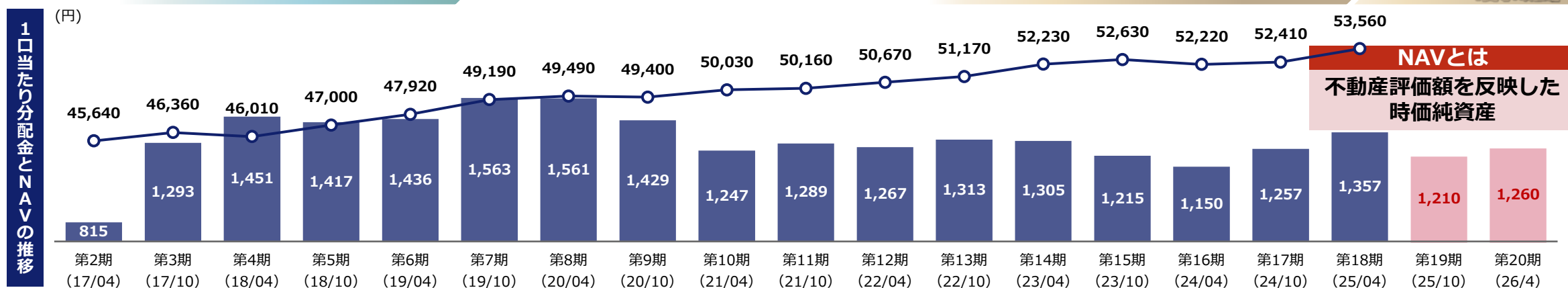
東京フロントテラス



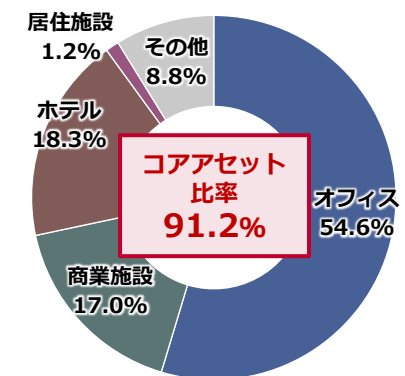
東京圏

オフィス

これまでの歩み



みらいは44物件・取得総額1,779億円を保有する総合型REITです（注）



投資法人みらいの保有物件

■ オフィス ■ 商業施設 ■ ホテル ■ 居住施設 ■ グロース（ニュータイプ）

オフィス



商業施設



ホテル



居住施設



インダストリアル



教育施設



新中期経営計画2028「賢守×成長」

新中期経営計画2028

賢守

Smart Defense

×

成長

Enduring Growth

不透明な市場環境の中
次の成長に備えて
「賢く」守る

「長期安定成長」
への挑戦と
革新的な価値創造

分配金
1,350円
(譲渡損益等を除く)

年率平均2%以上の安定成長

- 第18期分配金（譲渡損益等を除く）1,254円を起点とし、第24期に1,350円を超える分配金を目指す（+96円）
- 持続的な内部成長および外部成長の両輪により、着実な成長軌道を維持

資産規模
2,500億円

資産規模拡大による安定性と流動性の向上

- 資産規模の拡大を通じて時価総額及び売買高等の流動性指標の改善を図り、機関投資家を含む幅広い投資家に対する訴求力向上を目指す
- 資本市場の回復までの間は、資産入替を通じたポートフォリオの質的改善に注力し、市場環境と機会を見極めながらエクイティ調達による規模拡大を図る

格付
AA- / A+
(JCR) / (R&I)

格付改善による財務安定性向上

- JCR「AA-」に加えてR&I格付も「A」から「A+」への向上を目指す
- 信用力評価の改善を通じてレンダーおよび投資法人債投資家に対する訴求力を高め、財務安定性向上・コスト低減を実現

中期経営計画：分配金成長目標

資産入替と内部成長を軸とした分配金（譲渡損益等を除く）の安定成長を志向

外部成長	資産入替	パイプライン約170億円を活用、低利回り物件や低成長見込みの物件を中心に総額約340億円の資産入替を実施	+44.0 円
	LTV余力の活用	総資産LTVに基づいた借入余力の一部40億円を活用。物件取得によるNOI拡大を図る	+18.4 円
内部成長	ホテルの変動賃料	新型コロナ禍前の水準に戻っていない一部物件賃料の回復を期待。併せてオペレーター変更や契約形態の変更を進めることでアップサイドを追求	+17.6 円
	オフィスの賃料ギャップ解消	契約更新及びテナント入替のタイミングで、拡大した賃料ギャップの解消を図る	+89.7 円
	フリーレントの解消	オフィス物件と商業施設において、過去の契約時に付与したフリーレント及びレントホリデーの解消に伴う収益の向上	+68.5 円
財務運営	金利上昇に伴う借入コスト増加	新規借入金利1.50%を想定	△99.6 円
資本政策	自己投資口の取得	エクイティ市場において本投資法人の評価が低い場合、手元資金を活用して機動的に実施	+16.7 円
	内部留保の活用	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	172 百万円



年率
2.0%以上
(3年後 +96円)
+
物件譲渡損益

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



居住施設



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・ナエラ
売却済み

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

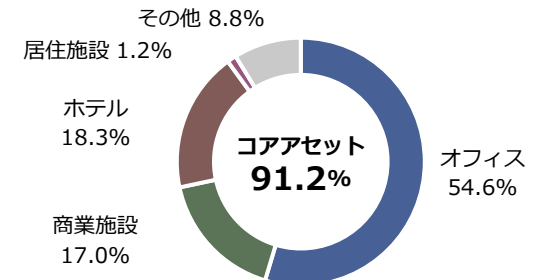


六甲アイランドDC
(準共有持分92.45%)
取得価格
7,996 百万円

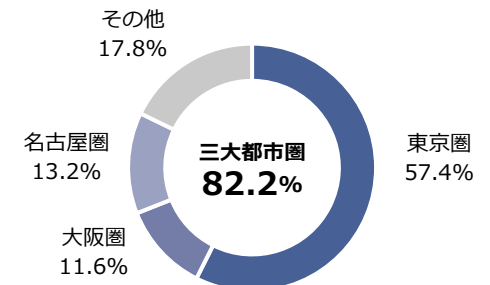
投資比率

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)

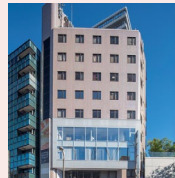


注1：「三大都市圏」とは東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県及び滋賀県）、名古屋圏（愛知県、三重県及び岐阜県）を指します。以下同じです
注2：2025年4月末時点のポートフォリオについて、取得価格に基づいて算出しています
注3：ニュータイプアセットを取得するには、本資産運用会社の運営体制を整備した上で（アセットタイプによっては法令等が整備された後に）行います

外部成長戦略：資産入替（2025年2～3月）

安定と成長の両立を意識した将来の成長に繋がる物件入替

- 将来の成長期待が低い物件を譲渡し、含み益を顕在化させて投資主への還元を実施
- 譲渡物件よりも分配金への貢献が高く、賃料アップサイドと将来的なアップサイドポテンシャルが期待される物件を取得し中長期的な内部成長を期待

	取得物件				譲渡物件	
物件						
	MIテラス 横浜西口	MIテラス 名古屋葵	NPC富山駅前 スクエア（底地）		渋谷ワールド イーストビル	ミ・ナース
取得/譲渡価格	7,901百万円				8,550百万円	
鑑定評価額（注1）	8,720百万円				8,710百万円	
含み益/譲渡損益（注2）	690百万円				146百万円	
償却後NOI利回り（注3）	4.0%			3.2%		

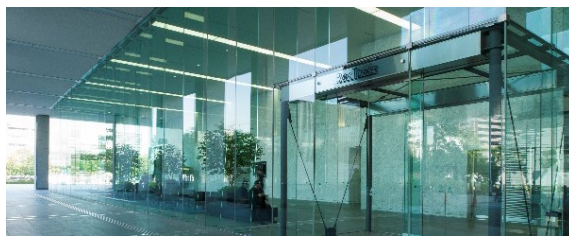
注1：取得物件は2025年4月末、譲渡物件は2024年10月末を価格時点とする鑑定評価書に基づき記載しています

注2：取得物件は2025年4月末時点の鑑定評価額と帳簿価額の差を記載しています

注3：取得物件は鑑定NOIに基づく帳簿価額ベース、譲渡物件のうち渋谷ワールドイーストビルは2024年10月期実績に基づく帳簿価額ベースの数値（年換算）、ミ・ナースは比較の観点から収益の季節性要因を考慮して2024年4月期及び2024年10月期実績に基づく帳簿価額ベースの数値を記載しています

主なオフィス保有物件：品川シーサイドパークタワー

品川シーサイドパークタワー（準共有持分63.4%）



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）

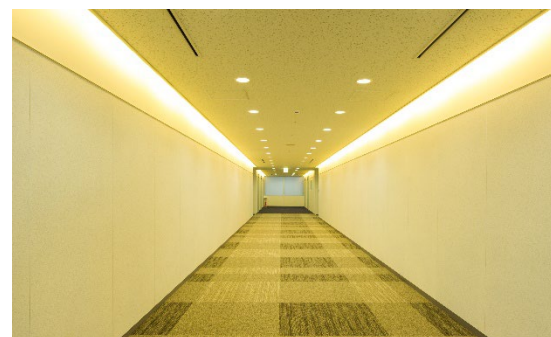
構造	SRC・RC・S造 （店舗・事務所）、 地下2階付25階建
建築時期	2003年7月

取得価格
20,288百万円

鑑定評価額
22,760百万円

稼働率
100%

テナント数
30社



- 東京臨海高速鉄道「品川シーサイド」駅徒歩2分（地下直結）、京浜急行電鉄「青物横丁」駅から徒歩8分に位置する交通利便性の高い立地です
- 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があり、高いテナント訴求力を有しています
- 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に取得しています
- 三井物産プライベートリート投資法人との共有物件です
- DBJ Green Building認証の3つ星評価を取得しています

主な商業施設保有物件：イオン葛西店

イオン葛西店



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
建築時期	①1982年11月 ②1983年5月 ③1983年4月

取得価格
9,420百万円

鑑定評価額
9,560百万円

稼働率
100%

テナント数
1社



- 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ます
- 人口集積地に立地しており、運営上十分な駐車場・駐輪場台数を確保しています
- 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等を行っています
- CASBEE評価認証のAランクを取得しています

インバウンド需要の伸びが追い風となり変動賃料物件が内部成長のドライバーに

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
物件数/ 取得価格	8物件 15,695百万円	2物件 3,908百万円	5物件 13,040百万円

オペレーター変更（2024年3月）

	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)	
客室数	124室	108室
賃料形態	固定賃料 → 変動賃料+最低保証賃料	

スマイルホテル 大阪天王寺
スマイルホテル 京都烏丸五条

償却後NOI利回りの変化

1期当たりの賃料増加額合計 **+85.5百万円**

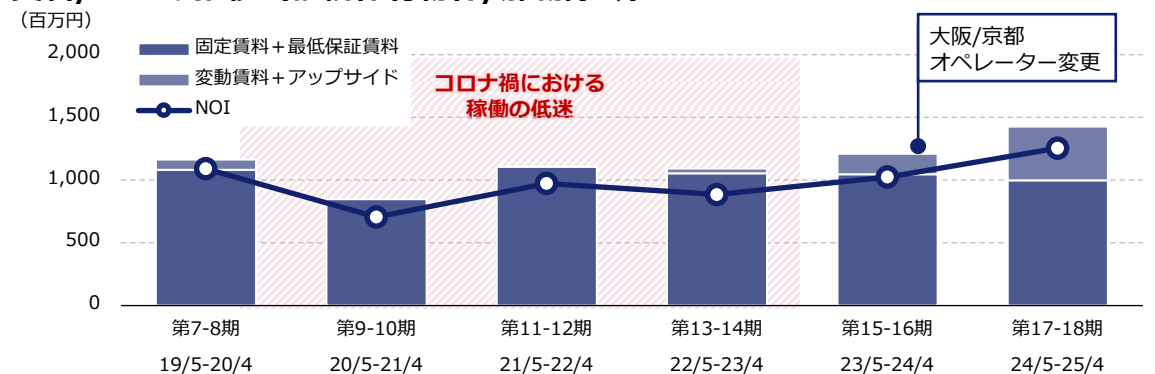
	第14期 (2023年4月期)	第18期 (2025年4月期)
大阪天王寺	4.9%	10.0%
京都烏丸五条	4.8%	13.9%

注1： 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

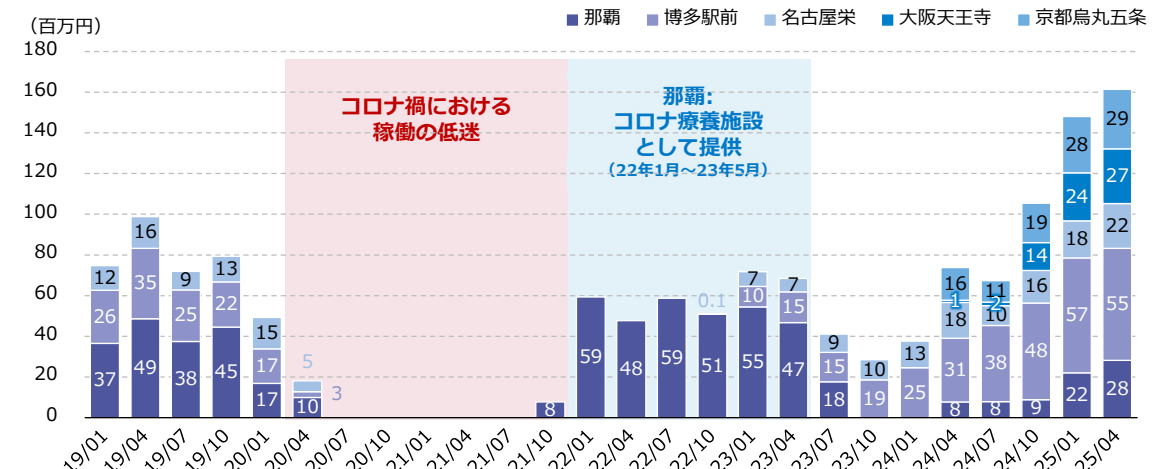
注2： スマイルホテル大阪天王寺及びスマイルホテル京都烏丸五条のオペレーター変更に伴い約1か月間のフリーレントが発生していますが、賃料の全体の動きを追ううえでノイズとなるフリーレント相当額を固定賃料に加算し契約ベース表示しています

パフォーマンス

賃料/NOIの推移（継続保有物件/那覇除く）（注1）（注2）

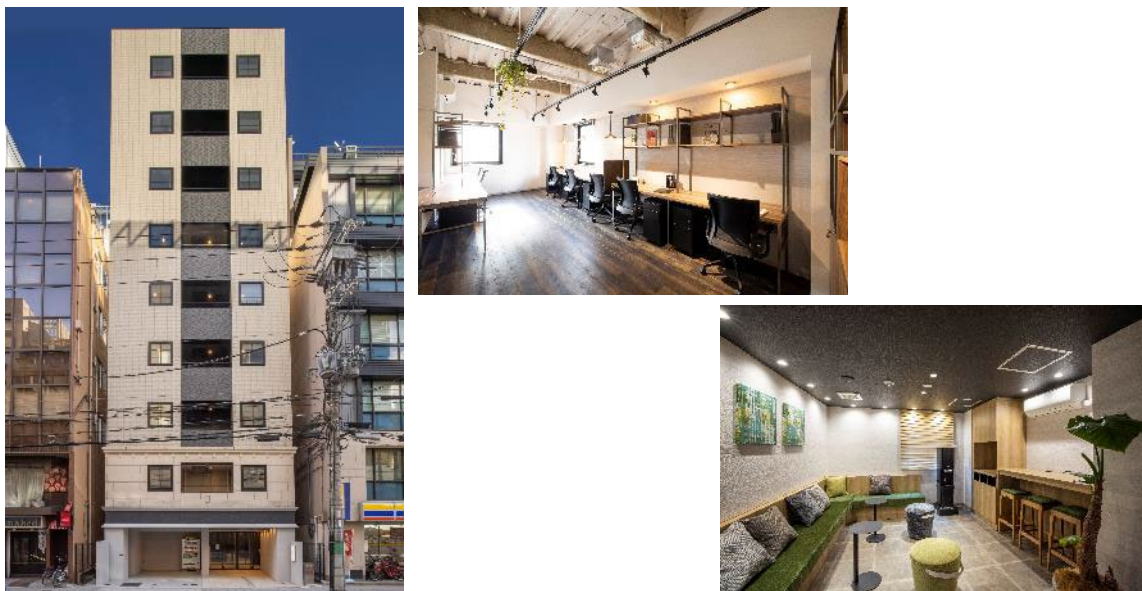


変動賃料の推移



運用事例

BizMiiX淀屋橋

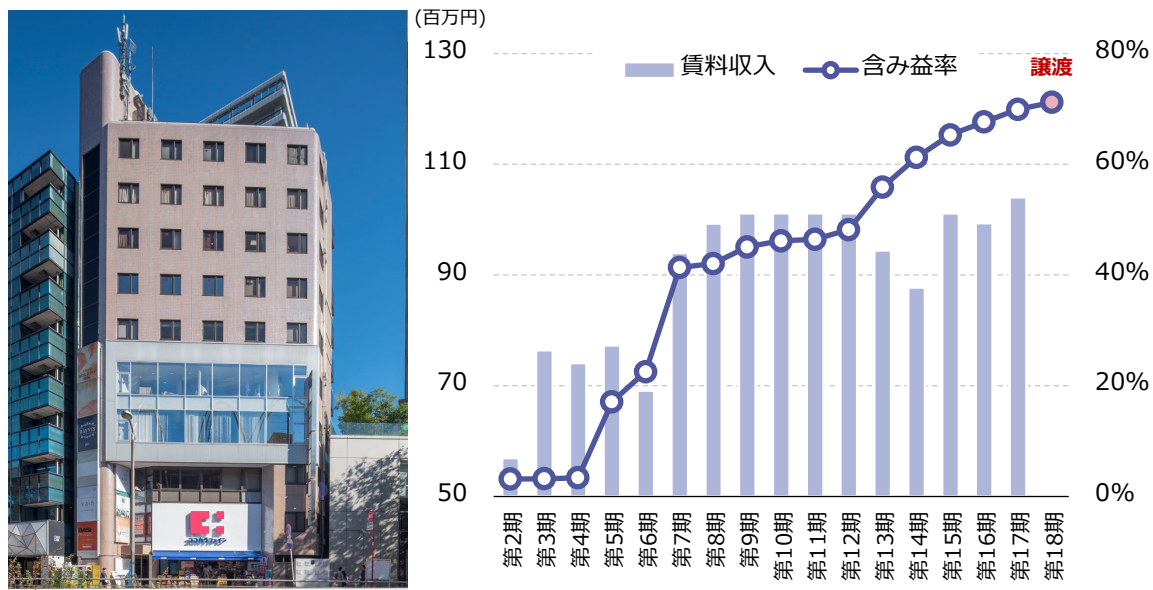


所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区平野町三丁目1番6号
構造	S造9階建
建築時期	2017年1月（2021年1月コンバージョン完了）
延床面積	1,821.56㎡

- 新型コロナの影響が顕在化したホテルを**セットアップ型サービスオフィス**にコンバージョン

渋谷ワールドイーストビル

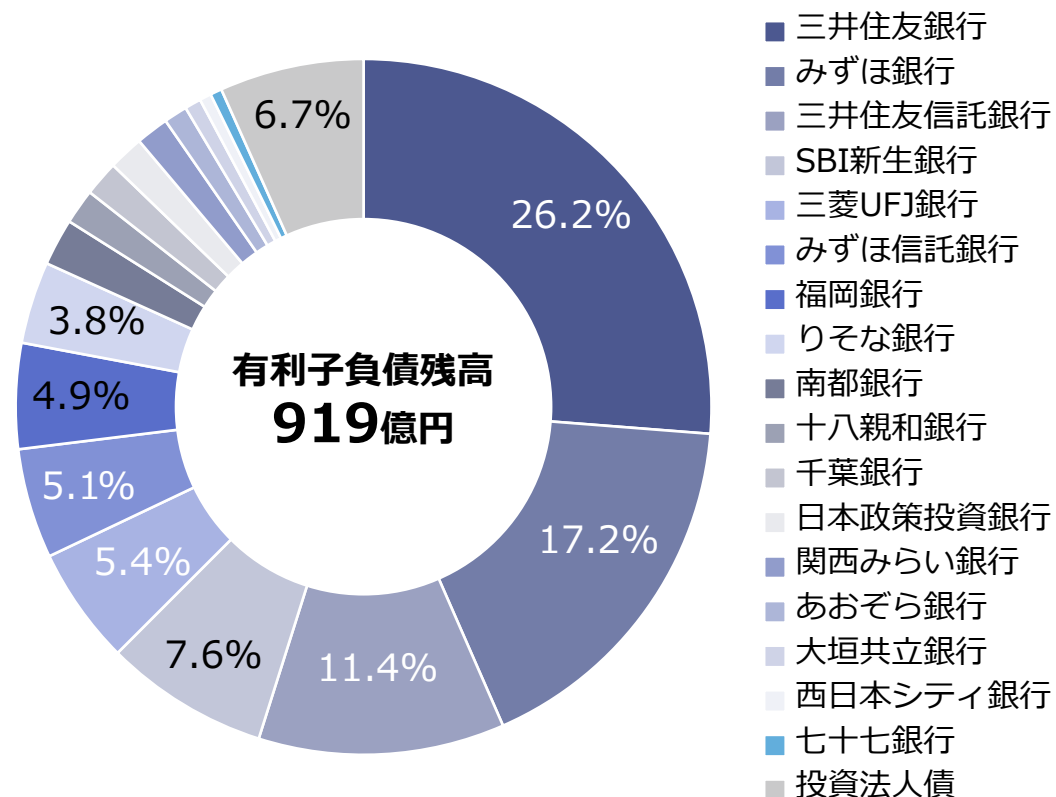
譲渡済



所在地	東京都渋谷区渋谷一丁目23番18号
構造	SRC造 10階建
建築時期	1984年10月
延床面積	1,880.68㎡

- IPO時（第2期）に取得
- テナント入替や増額改定により第17期までに賃料収入は36.1%増加
これに伴い鑑定評価額も上昇を続け、譲渡益率は**71.2%**

資金調達の分散状況



ESGの取組み

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

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



注： 底地物件を除く延床面積ベース

環境認証

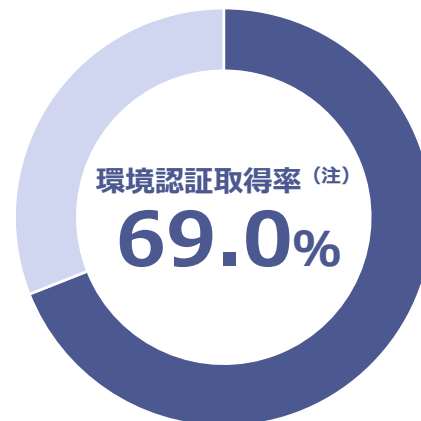
- 環境認証の取得率向上に向けた取組みを継続的に推進



DBJ Green Building



環境認証取得率（2025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
- BizMiiX淀屋橋
- 愛媛ビル・広島
- MIテラス仙台広瀬通り
- MIテラス浜松
- イオン葛西店
- ホテルサンルート新潟 **NEW**
- スマイルホテル那覇シティリゾート **NEW**
- 六甲アイランドDC

**本投資法人としては初めて
ホテル物件での新規認証を
取得**

1口当たり予想分配金

第19期
(2025年10月期)
予想

1,210円

第20期
(2026年4月期)
予想

1,260円

前期からの主な変動要因

- 第18期取得物件の通期貢献
 - 譲渡損益の剥落
 - 修繕費の増加
-
- ホテル変動賃料の増加（季節要因等）
 - 修繕費の減少
 - 減価償却費の増加
 - 水道光熱収支の変動

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

対象投資主	2025年4月30日の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された1口以上を保有する全ての投資主 (保有口数の条件はありません)
優待内容	下記対象ホテルの宿泊時に優待料金を適用 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
有効期間	2025年7月7日～ 2026年6月30日

優待対象ホテルの紹介（注）

EN HOTEL・コートホテル等 (全16店舗) 	 EN Hotel Ise	 EN RESORT Kumejima-EEF Beach Hotel
ホテルウィング インターナショナル (全38店舗) 	 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	 ホテルウィング インターナショナルセレクト 名古屋栄
スマイルホテル等 (全87店舗) 	 スマイルホテル 大阪天王寺	 スマイルホテル那覇 シティリゾート

まとめ：投資法人みらいの特長

1	スポンサー	大手総合商社 三井物産グループ と 長い業歴を有する不動産投資会社 イデラ キャピタルマネジメント
2	投資戦略	オフィス・商業施設・ホテルなどに対して 成長性／安定性のバランス を重視して投資する 総合型REIT
3	運用戦略	市場環境に合わせた取得戦略 と安定した運用実績
4	財務戦略	三井物産グループの高い信用力を背景とした 強固な財務基盤
5	分配金	安定した分配金の実現

ディスクレームー

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）