

Jリーグ オンライン
IRセミナー
ご説明資料

2026年7月



MIRAI
Corporation

MIRAI Corporation

ダブルスポンサー体制が支えるみらいの成長戦略

01. スポンサー

三井物産グループの中核企業である**三井物産アセットマネジメント・ホールディングス**と不動産投資会社として豊富な実績を有する**イデラ キャピタルマネジメント**

02. 投資戦略

オフィス・商業施設・ホテルを軸に
成長性と安定性のバランスを重視して投資する**総合型REIT**

03. 運用戦略

市場環境を的確に捉えた資本調達と付加価値創造による物件価値の最大化

04. 財務戦略

長期発行体格付AA-（JCR）**強固な財務基盤**と
三井物産グループの高い信用力を背景とした**強い資金調達力**

05. 分配金

安定した成長と高水準の分配金の実現

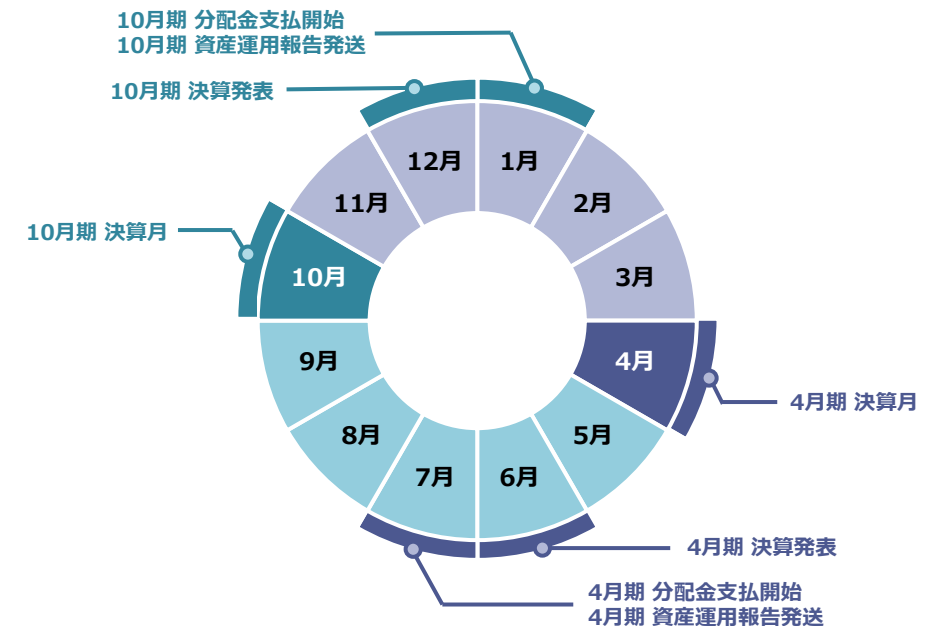
投資法人みらいの基本情報

投資法人名	投資法人みらい（証券コード：3476）
ウェブサイト	https://3476.jp/
上場日	2016年12月16日
資産運用会社	三井物産・イデラパートナーズ株式会社
スポンサー	三井物産アセットマネジメント・ ホールディングス株式会社 株式会社イデラ キャピタルマネジメント
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	1,813億円（45物件）
1口当たり分配金	2026年 4月期（実績）： 1,349円 2026年10月期（予想）： 1,290円 2027年 4月期（予想）： 1,225円

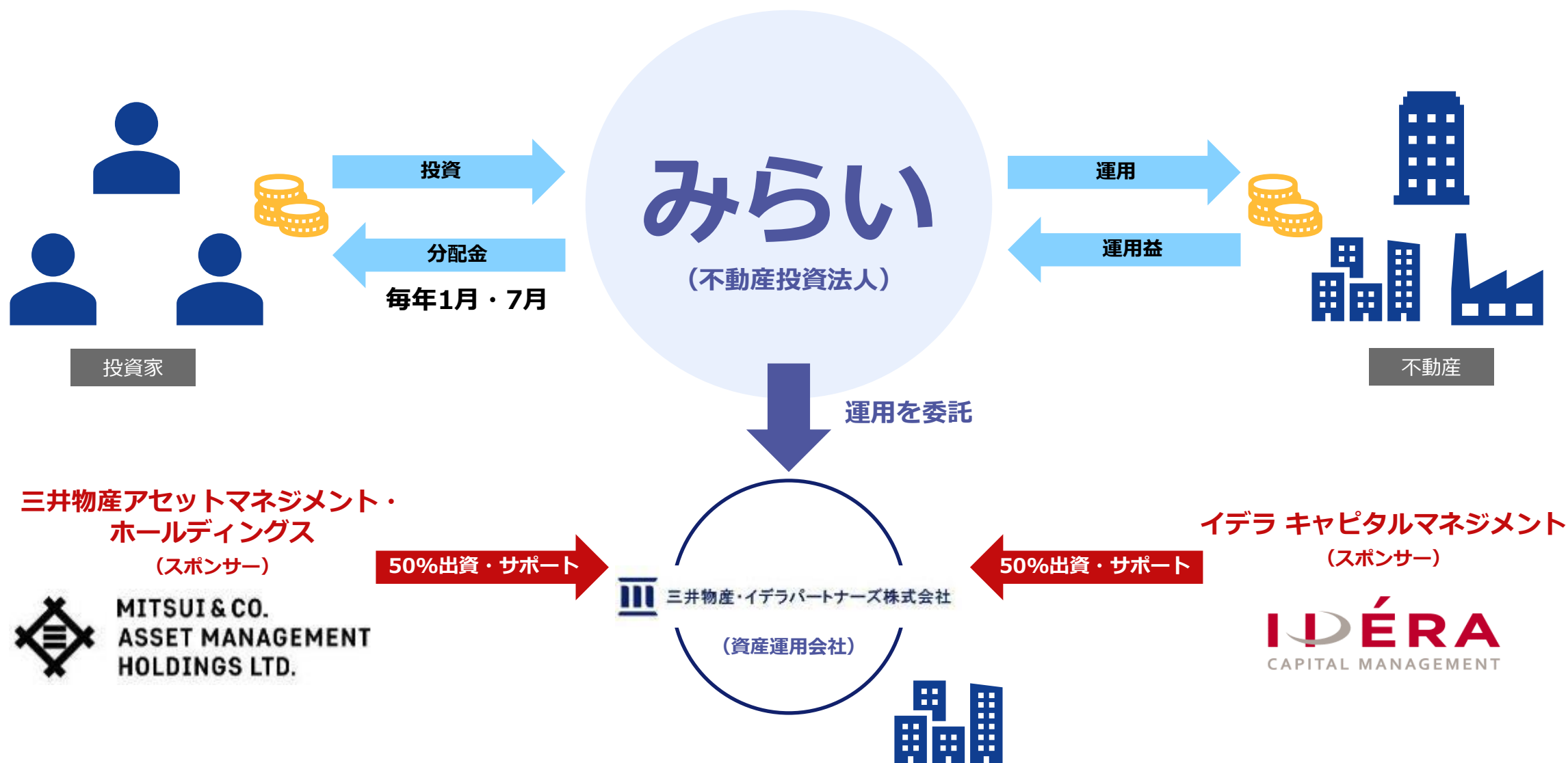
注： 2026年6月末日時点

投資口価格	41,750円
時価総額	796億円
予想分配金利回り	6.0%
1口当たりNAV	54,920円（2026年4月末時点）

年間スケジュール



投資法人みらいの概要



スポンサー：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）
- 総合商社としての多岐にわたる事業領域とネットワーク、及び不動産・証券・オルタナティブ資産を含む多様な運用領域での経験を生かした豊富な情報・知見を活用

イデラ キャピタルマネジメント



- 日本国内での豊富な不動産投資実績（AUM4,633億円/2025年12月末時点）
- 長年にわたる不動産投資・再生の経験を活かし、バリューアップとリーシングの連携による実効性の高い「不動産価値創造力」に定評

成長サポートの事例

三井物産グループによる成長サポート

新宿イーストサイドスクエア



オフィス

東京圏

六甲アイランドDC



インダストリアル

大阪圏

イデラ キャピタルマネジメントによる成長サポート

品川シーサイドパークタワー



オフィス

東京圏

東京フロントテラス



オフィス

東京圏

投資戦略：総合型REITの特徴

総合型は特化型に比べて変動が小さく安定したリターンの創出が期待される

アセットタイプ別の年間リターン（トータル・リターン）

2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
ホテル 13.40%	物流 7.71%	オフィス 7.02%	住宅 8.09%	物流 6.33%	物流 8.25%	住宅 7.96%	ホテル 7.16%	ホテル 9.49%	ホテル 8.96%
物流 8.51%	オフィス 6.80%	住宅 6.95%	オフィス 7.44%	住宅 6.06%	住宅 7.54%	物流 7.87%	物流 5.95%	商業 5.93%	商業 5.52%
総合 7.43%	総合 6.70%	総合 6.66%	総合 6.39%	オフィス 4.49%	総合 5.36%	総合 5.71%	住宅 5.73%	総合 4.97%	住宅 5.40%
オフィス 7.09%	住宅 6.60%	物流 6.54%	物流 6.30%	総合 4.41%	オフィス 4.69%	オフィス 4.88%	総合 4.55%	住宅 4.82%	総合 5.33%
住宅 6.78%	ホテル 6.23%	ホテル 6.31%	ホテル 6.18%	商業 3.38%	商業 2.89%	商業 3.73%	商業 4.16%	物流 4.78%	オフィス 4.75%
商業 6.67%	商業 6.08%	商業 5.63%	商業 5.07%	ホテル -1.90%	ホテル 2.02%	ホテル 3.52%	オフィス 2.98%	オフィス 3.87%	物流 4.71%

出所：一般社団法人不動産証券化協会のARES Japan Property Indexを基に当社が作成。
注：2025年の値は速報値であり、将来変更される可能性があります

投資戦略：総合型REITの特徴

	総合型REIT	特化型REIT
リスク	用途分散効果が高く、リターンの振れ幅が相対的に小さい	特定用途にリスクが集中、景気変動や物件供給動向に対する感応度が高い
リターン	景気変動に対する耐性が高く、価格変動も抑制的で安定したキャッシュフローを創出。インカムリターンとキャピタルリターンの安定性に優れる	景気変動等の成長トレンドに乗れば分配金やキャピタル面において高いリターンが期待できる
成長性と運用効率	様々な用途の物件取得が可能なため、継続的な外部成長と規模の経済を活かした効率的（低コスト）な運営が可能	用途特化のため経営効率が高い。時流に乗れば大規模な外部成長が可能であるが、継続的な資本市場へのアクセスが難しいことから近年は総合型への転換が進む
投資の適合性	NISAなどによる長期安定投資向き	用途ごとの成長を見極めた短期アクティブ投資向き

投資戦略：ポートフォリオ構築方針

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たの
アップサイド追求による収益性の向上を目指すアセット



保有物件なし

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



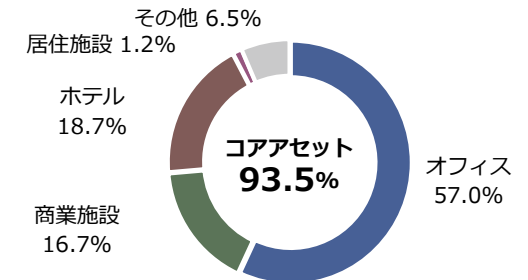
六甲アイランドDC
(準共有持分92.45%)
取得価格

7,996 百万円

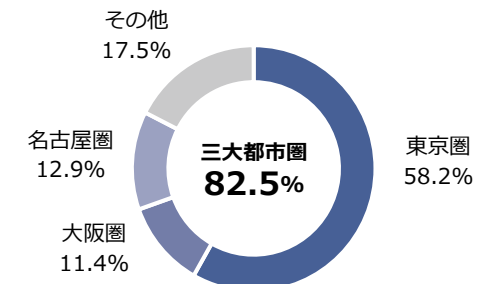
投資比率

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2：2026年6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

投資戦略：品川シーサイドパークタワー（オフィス）

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
23,204百万円

稼働率
98.6%

テナント数
31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

投資戦略：イオン葛西店（商業施設）

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
9,580百万円

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

投資戦略：スマイルホテル博多駅前（ホテル）

スマイルホテル博多駅前



所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前 前三丁目8番18号	構造	ホテル SRC造 11階建
敷地面積	384.84㎡	建築時期	2017年2月
延床面積	2,426.78㎡		

取得価格
3,800百万円

NOI利回り
7.4%

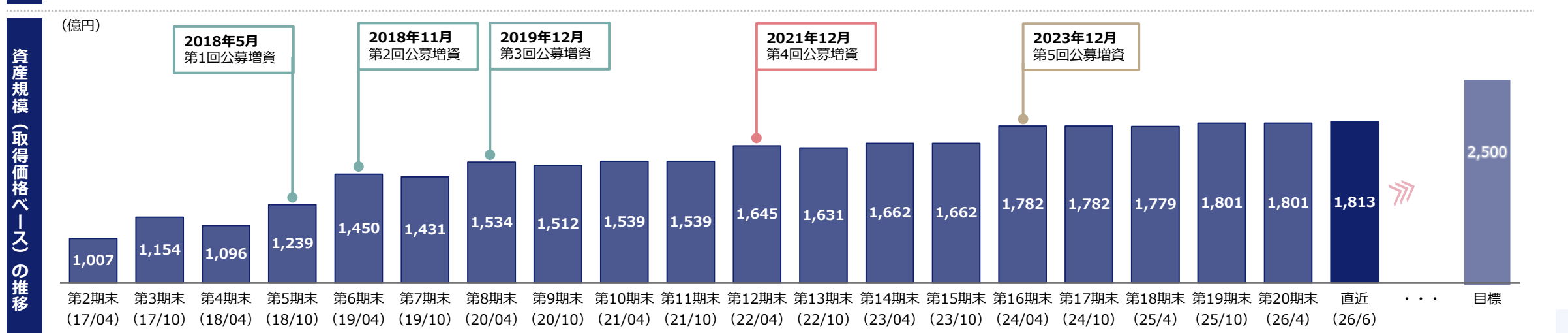
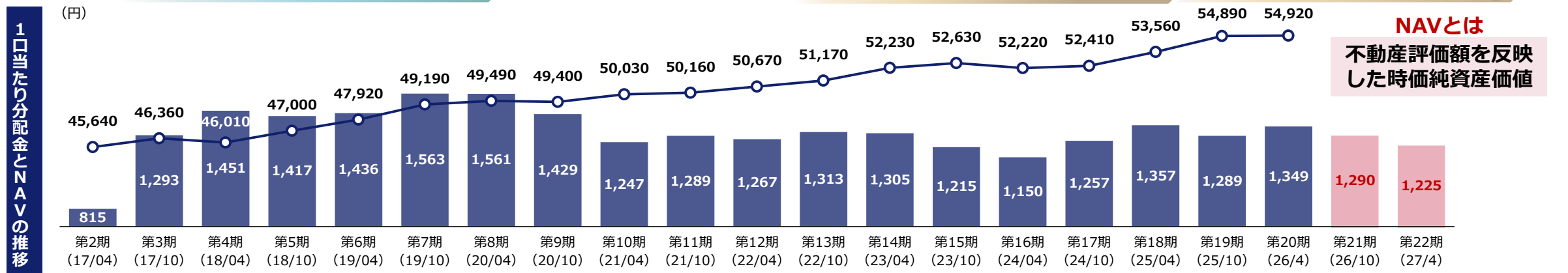
稼働率
100%

テナント数
1社



- オフィスビルやシティホテル、ビジネスホテルなどが建ち並ぶ博多駅前エリアに存在し、JR「博多」駅より徒歩4分の好立地。博多駅周辺のオフィスや大型商業施設であるキャナルシティ、九州一の繁華街である天神・中洲エリアへの容易なアクセスも可能です
- 築浅で周辺に所在する同カテゴリーのホテルの中ではクオリティが高いホテルです
- 長期の賃貸借契約を締結しており、最低保証賃料部分と変動賃料部分で構成された賃料体系を採用することでホテルの運営収益に連動し賃料が増減する仕組みとなっています

運用戦略：市場環境を的確に捉えた資本調達（これまでの歩み）



運用戦略：ポートフォリオの変遷

	2017年4月末 (第2期末)	2026年6月末 (直近)
資産規模 (物件数/AUM)	15物件 1,007億円	45物件 1,813億円
投資比率 (取得価格ベース)	ホテル 9.7% 商業施設 21.8% コアアセット 100% オフィス 68.6%	その他 6.5% 居住施設 1.2% ホテル 18.7% コアアセット 93.5% オフィス 57.0% 商業施設 16.7%
地域別比率 (取得価格ベース)	その他 6.3% 大阪圏 11.5% 三大都市圏 93.7% 東京圏 82.2%	その他 17.5% 名古屋圏 12.9% 三大都市圏 82.4% 大阪圏 11.4% 東京圏 58.2%
テナント数	103社	346社 (注1)
LTV水準	47.0%	49.4%
1口当たりNAV	45,640円	54,920円 (注2)

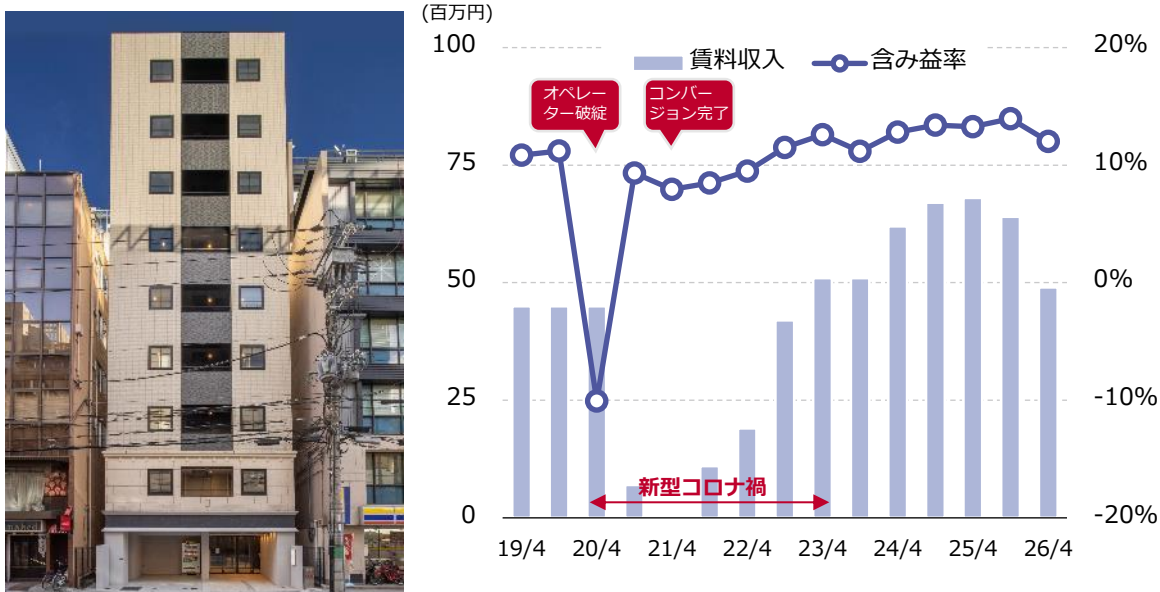
注1： 2026年5月末時点
注2： 2026年4月末時点

取組実績/目的

- 41物件/総額1,260億円の物件を取得し、13物件（うち一部譲渡2物件）/総額454億円の物件を譲渡
- 三井物産グループとイデラ キャピタルの両スポンサーによるパイプラインサポート
- 資本市場環境と投資家ニーズを捉えた適切なタイミングでの資金調達及び物件入替を実施
- ポートフォリオの用途分散を推進し、グロースタイプアセットも組み入れることで、安定したポートフォリオを構築
- ホテルや商業施設を中心に変動賃料型契約の比率を高めることで、インフレや景気拡大局面における収益機会を的確に捉え、収益成長性の高いポートフォリオを構築
- 三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）を中心にポートフォリオを構築するとともに、新規物件供給が限定的な地方中核都市への投資を進めることで、三大都市圏の経済成長の恩恵を享受しつつ、地域ごとの景気変動や需給変化の影響を緩和し、安定的な稼働とキャッシュフローを確保
- 地域分散によって地震や台風等の自然災害リスクを低減
- 特定テナントへの依存度を減らし、テナント退去による分配金変動リスクを低減
- 格付向上を意識した財務運営を推進し、安定したポートフォリオ運営を支える財務体質を構築
- 物件入替により総額25.4億円の実現益を分配しつつ、NAVの持続的成長を実現

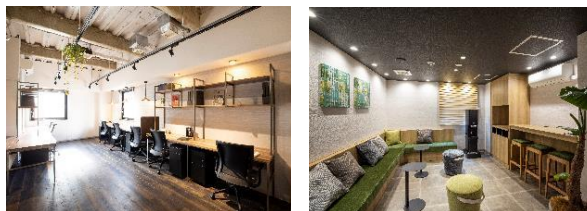
運用戦略：付加価値創造による物件価値の最大化

BizMiiX淀屋橋（オフィス）

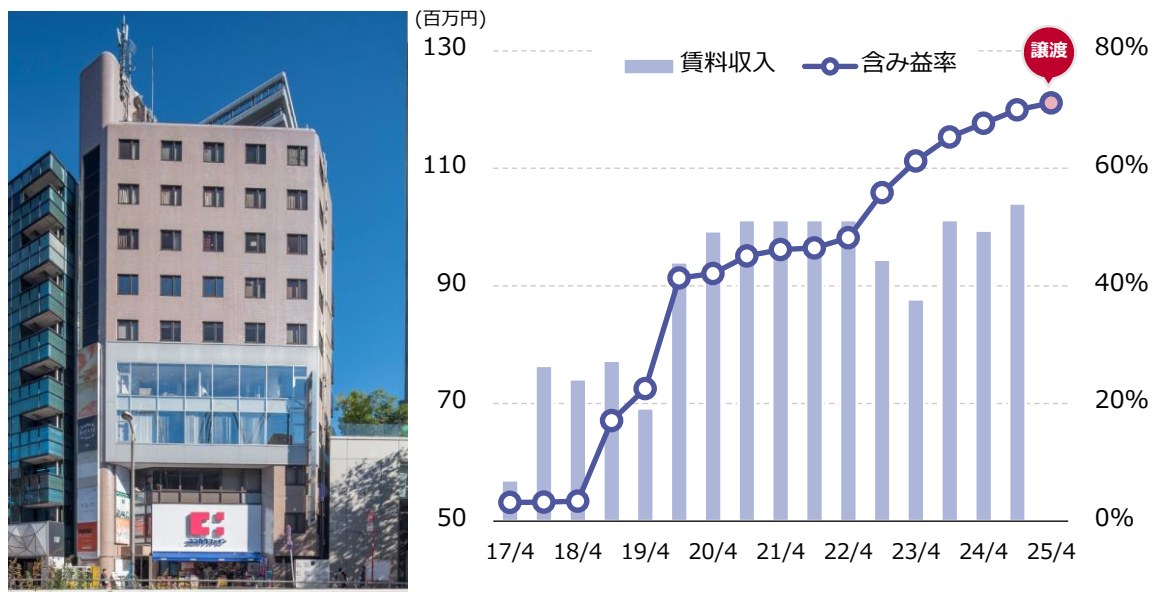


所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区平野町三丁目1番6号
構造	S造9階建
建築時期	2017年1月（2021年1月コンバージョン完了）
延床面積	1,821.56㎡

- 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（商業施設） **譲渡済**

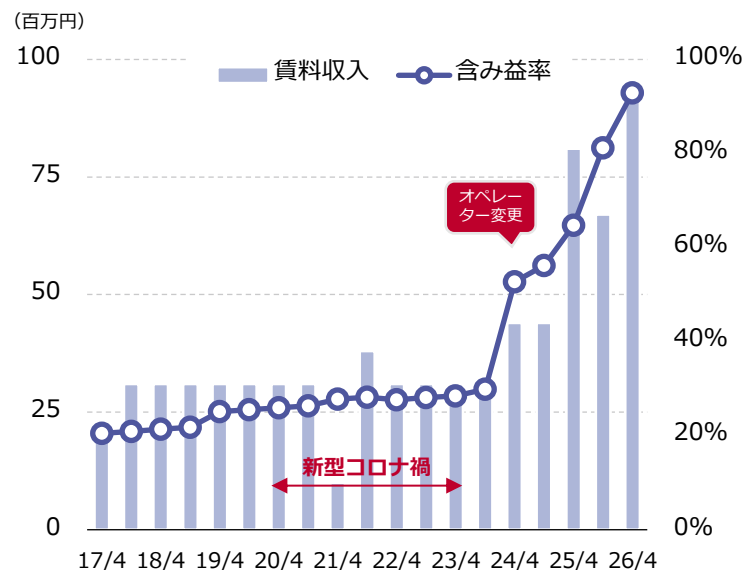


所在地	東京都渋谷区渋谷一丁目23番18号
構造	SRC造 10階建
建築時期	1984年10月
延床面積	1,880.68㎡

- 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%**

運用戦略：付加価値創造による物件価値の最大化

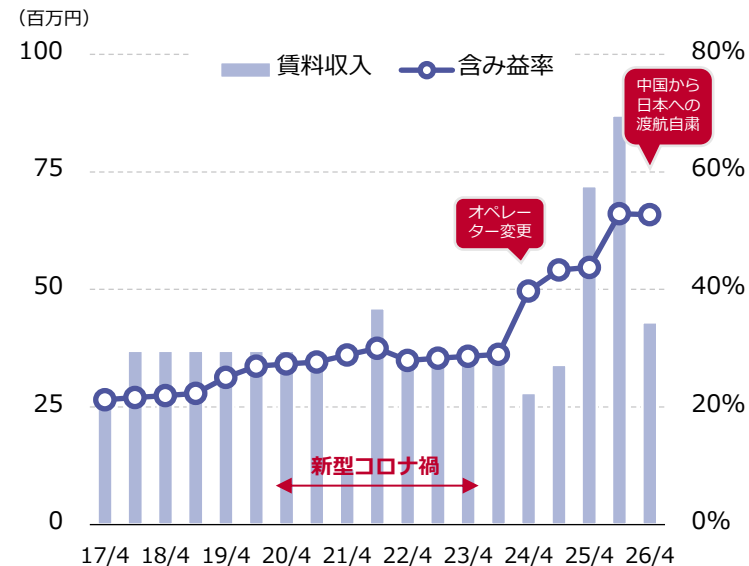
スマイルホテル京都烏丸五条（ホテル）



所在地（住居表示）	京都府京都市下京区烏丸通五条下る大阪町396-3
構造	RC造10階建
建築時期	2004年1月
延床面積	2,144.02㎡

- コロナ禍後に到来した契約満了に合わせてオペレーターを変更、賃料形態も固定賃料から「最低保証賃料+変動賃料」に変更
- 変更前比で賃料収入は**3.0倍**、含み益率は**3.3倍**拡大し、NOI利回りは5.4%から**17.8%**へと大幅に向上

スマイルホテル大阪天王寺（ホテル）



所在地	大阪府大阪市天王寺区逢阪二丁目3-3
構造	RC造 9階建
建築時期	2004年1月
延床面積	2,486.39㎡

- コロナ禍後に到来した契約満了に合わせてオペレーターを変更、賃料形態も固定賃料から「最低保証賃料+変動賃料」に変更
- 変更前比で賃料収入は**1.1倍**、含み益率は**1.8倍**拡大し、NOI利回りは5.4%から最大で**12.8%**（注）を記録

運用戦略：中期経営計画2028「賢守×成長」の進捗状況



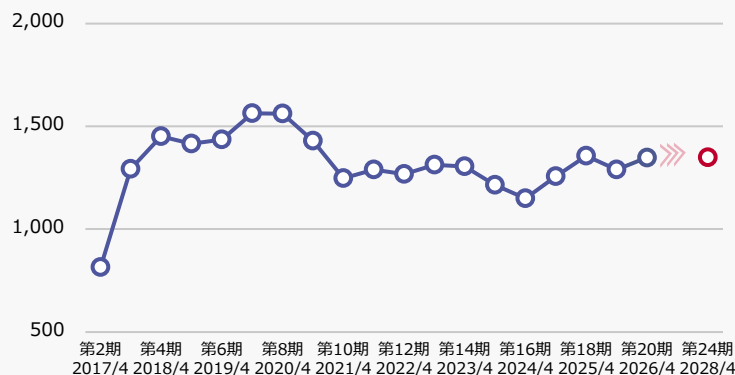
分配金



1,350円

+ 物件譲渡益

(平均年率2%以上)



年率平均2%以上の安定成長

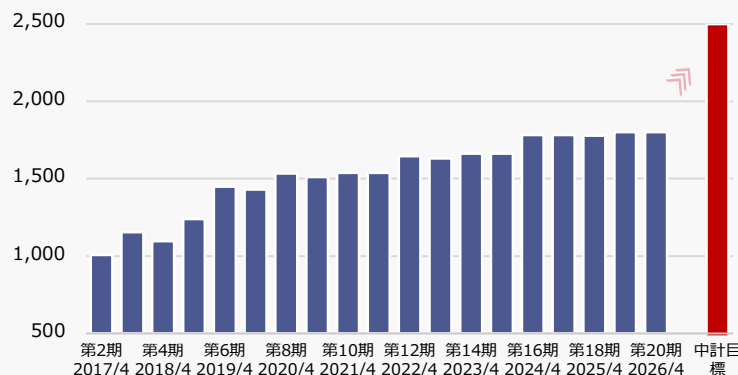
- 第18期分配金（譲渡損益等を除く）1,254円を起点とし、第24期に1,350円を超える分配金を目指す（+96円）
- 持続的な内部成長および外部成長の両輪により、着実な成長軌道を維持

成 長

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

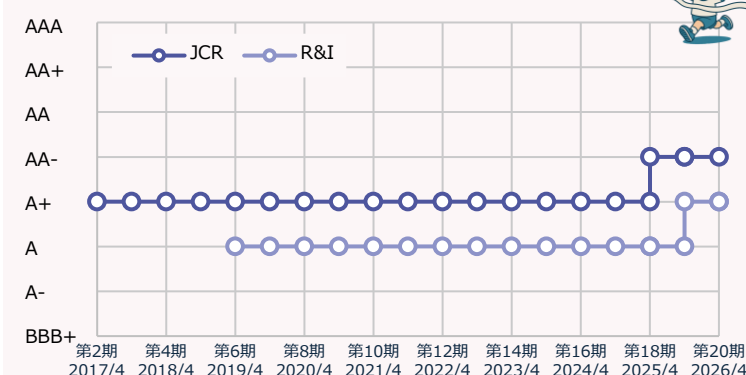
賢 守

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、調達先多様化を通じたさらなる財務安定性向上を実現

賢 守

運用戦略：中期経営計画（分配金成長目標）

内部成長を軸とした分配金の安定成長を志向

外部成長	資産入替	パイプライン約150億円を活用 低利回り物件や低成長見込み物件を中心に総額約300億円の資産入替を実施	+44.5 円
	LTV余力の活用	総資産LTVに基づいた借入余力の一部20億円を活用し、物件取得によるNOI拡大を図る。なお、鑑定LTVに基づいた借入余力は242億円	+7.2 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沖縄と、訪日中国人客減少の影響を受ける大阪の回復を期待。併せて契約満期時オペレーター及び契約形態の変更、一部契約満期前物件の賃料条件見直し交渉を進めてアップサイドを追求	+21.5 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	+202.4 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	+63.5 円
財務運営	金利上昇に伴う借入コスト増加	変動金利と調達期間を適切に組み合わせることで、健全な財務運営のもと、柔軟な資金調達を推進。政策金利は2026年6月と2027年1月の利上げを想定	△133.8 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継続的に低い水準に位置した場合、手元資金を活用して機動的に実施	+15.5 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	188 百万円



1,350 円

+

物件譲渡損益

運用戦略：資産入替（2026年6月～）

資産入替の効果 （第21期）

資産規模

△9.8億円

譲渡損益

3.4億円

含み益額

△0.0億円

償却後
NOI利回り

+0.01%

鑑定LTV

△0.07%

取組方針

- 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、賃料アップサイドが期待される物件を取得し、中長期的な内部成長を期待
- 本取引により生じる残余資金を追加物件の取得に活用することで、資産規模、利回り及び含み益のさらなる向上を図り、分配金及びNAVの成長を目指す

第21期（2026/10）

取得物件



スマイルホテル熊本

譲渡物件



THINGS青山（75%）



資産入替

取得物件

1

1,198 百万円

1,440 百万円

-

241 百万円

4.8 %

-

譲渡物件

△0 (△75%)

△2,184 百万円

(2,685 百万円)

342 百万円

△ 244 百万円

3.6 %

-

第21期末 (2026/10/31)

45

179,170 百万円

201,612 百万円

342 百万円

20,705 百万円

4.1 %

54,920 円

49.0 % / 44.2 %

第20期末 (2026/4/30)

物件数

44

取得価格

180,155 百万円

鑑定評価額（譲渡価格）
（注1）

202,647 百万円

譲渡損益

-

含み益額

20,708 百万円

償却後NOI利回り（注2）

4.1 %

1口当たりNAV

54,930 円

総資産LTV/鑑定LTV

49.1 % / 44.3 %

注1：「鑑定評価額（譲渡価格）」は取得物件については取得時点の鑑定評価額、譲渡物件については譲渡価格を記載しています

注2：「償却後NOI利回り」は、取得時の鑑定NOIから減価償却費を差し引いた数値を取得価格で除して算出した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。譲渡物件については譲渡前期の実績を記載しています

注3：THINGS青山は、2026年10月30日に持分の75%、2027年4月30日に残りの25%を譲渡する予定です

運用戦略：パイプラインの状況

パイプライン概要

物件数

4物件

想定取得価格
合計

約150億円

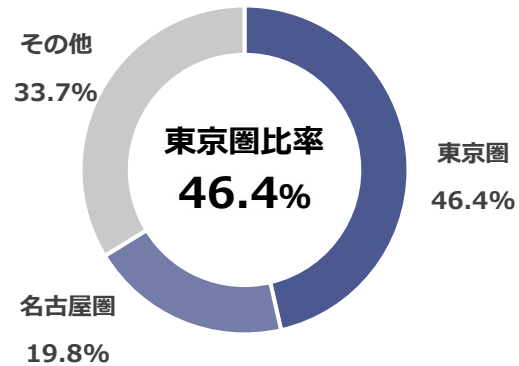
想定NOI利回り

4.6%

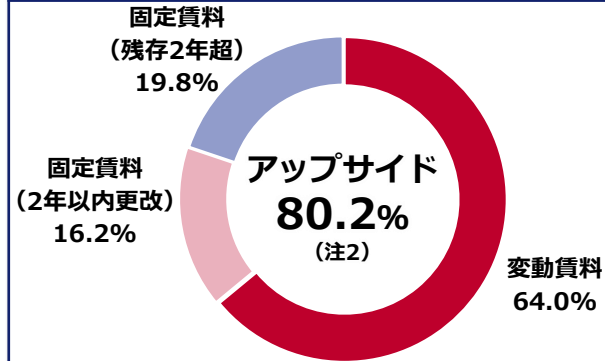
想定償却後
NOI利回り

4.2%

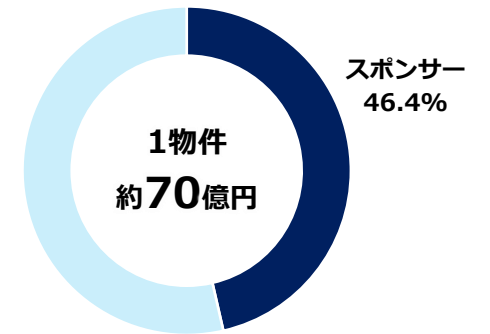
エリア別比率



キャッシュフロー特性



スポンサー・サポート



	スポンサー・サポート		新規	新規
	ホテル	ホテル	ホテル	オフィス
所在地	東京	九州	東海	九州
想定取得価格	約70億円	約26億円	約30億円	約24億円
想定NOI利回り	4.3%	5.3%	4.7%	4.7%
想定償却後NOI利回り	4.1%	4.9%	4.0%	4.0%
ターゲット客層	観光 (主にインバウンド)	ビジネス	ビジネス・観光・イベント	-
アップサイド機会	変動賃料 + 最低保証賃料	変動賃料 + 最低保証賃料	2028年7月 (契約更改)	賃料ギャップ △8.5%
その他	コンバージョン + 設備更新済	-	-	リースアップ中

注：「想定取得価格」、「想定NOI利回り」及び「想定償却後利回り」は現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が試算した数値を記載しています。将来的に本投資法人が当該数値で取得をすることを保証するものではありません

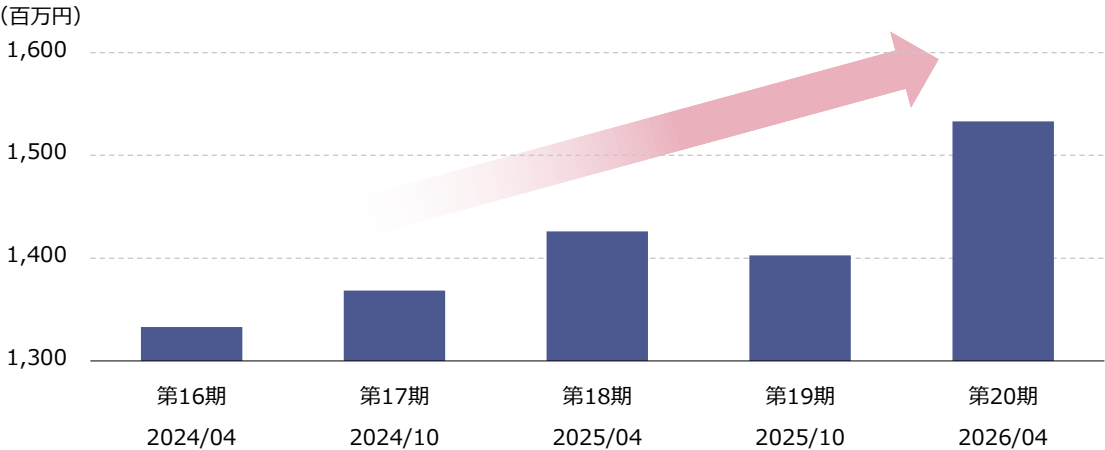
運用戦略：オフィスの運用状況

大規模オフィスNOIは着実に増加、中規模オフィスは賃料上昇が進展

大規模オフィスの状況

	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 (26/4末)	98.6%	93.6%	99.8%	98.0%
埋戻し完了				

大規模のオフィスNOIの推移



品川シーサイドパークタワー/東京フロントテラスの新規契約賃料 (オフィス区画)

	第16期-第17期 (23/11-24/10)	第18期-第19期 (24/11-25/10)	第20期-第21期 (25/11-26/10)
平均坪単価 (増加率)	13,715円	14,259円 (+4.0%)	18,161円 (+27.4%)

中規模オフィスの状況 (注)

増額更改の賃料増加額率 **+16.5%**

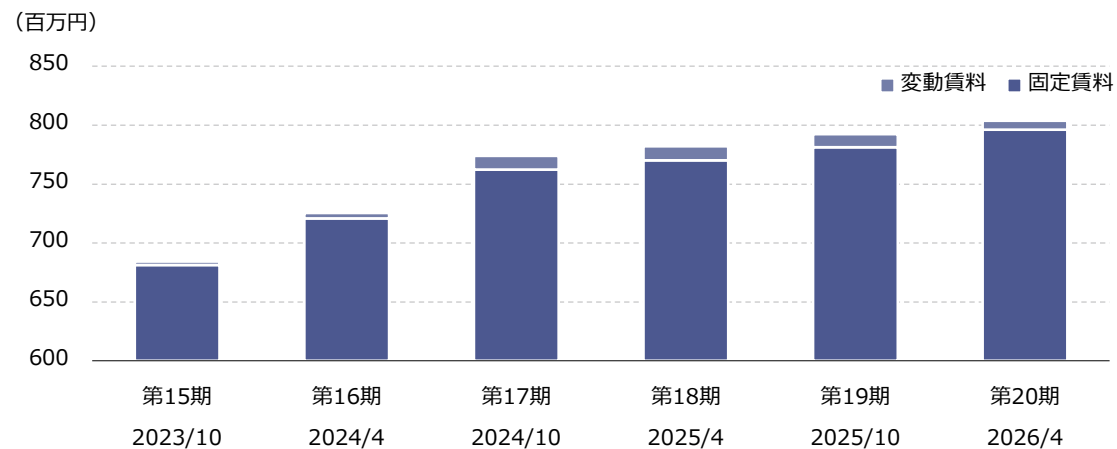
	MIテラス 名古屋伏見	期末稼働率 100% 賃料変化率 +4.4% (24/04比)		MIテラス 仙台広瀬 通り	期末稼働率 100% 変化率 +11.6% (24/04比)
	広島 鯉城通り ビル	期末稼働率 100% 変化率 +1.3% (24/04比)		MIテラス 北上野	期末稼働率 100% 変化率 +6.7% (24/04比)
	BizMiiX 淀屋橋	期末稼働率 67.1% 変化率 +6.1% (24/04比)		MIテラス 浜松	期末稼働率 97.2% 変化率 +6.4% (24/04比)
	TCAビル	期末稼働率 100% 変化率 +5.8% (25/04比)		MIテラス 横浜西口	期末稼働率 100% 変化率 +0.9% (25/04比)
	愛媛ビル・ 広島	期末稼働率 100.0% 変化率 +3.0% (24/04比)		MIテラス 名古屋葵	期末稼働率 100% 変化率 +1.0% (25/04比)

注：稼働率は2026年4月末時点

運用戦略：商業施設の運用状況

固定賃料引上げ及び継続的な変動賃料計上により賃料収入が増加

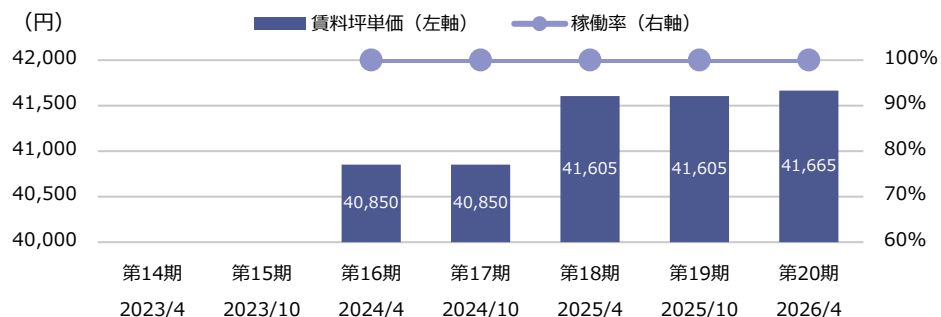
固定賃料/変動賃料の推移（譲渡物件を除く）



物件トピックス

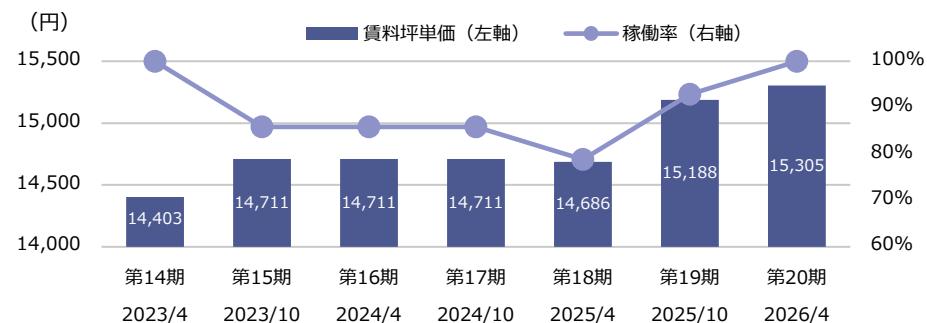
MIキューブ心斎橋

■ 賃料改定が進展、賃料坪単価は**取得来の最高水準を更新**



MIキューブ町田イースト

- テナント入替に伴い賃料増額を実現：153㎡ **+6.7%**
- **稼働率は100%を回復、賃料坪単価は取得来の最高水準を更新**



イオン葛西店

■ 6期連続で変動賃料を計上、変動賃料の計算基準となるテナント食料品部門売上高は**変動賃料導入以来の最高値に迫る水準**



運用戦略：ホテルの運用状況

宿泊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 148億円	3物件 59億円	5物件 130億円

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	

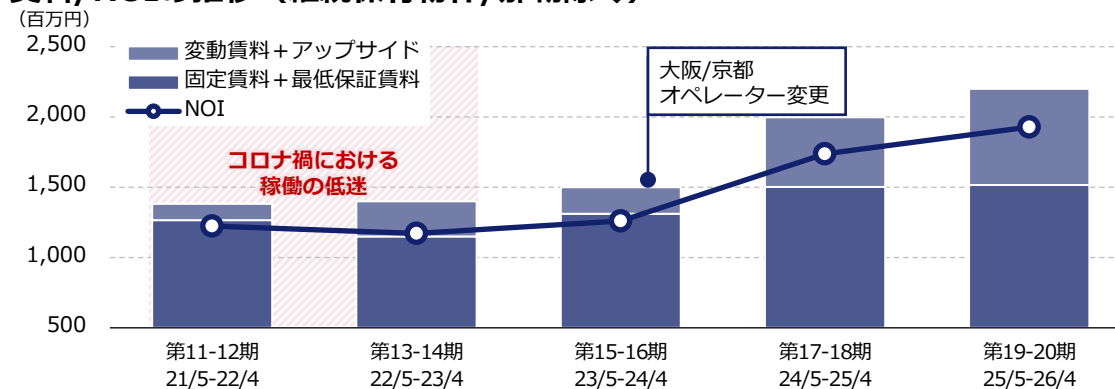
償却後NOI利回りの変化

1期当たりの賃料増加額合計 **+69.1**百万円

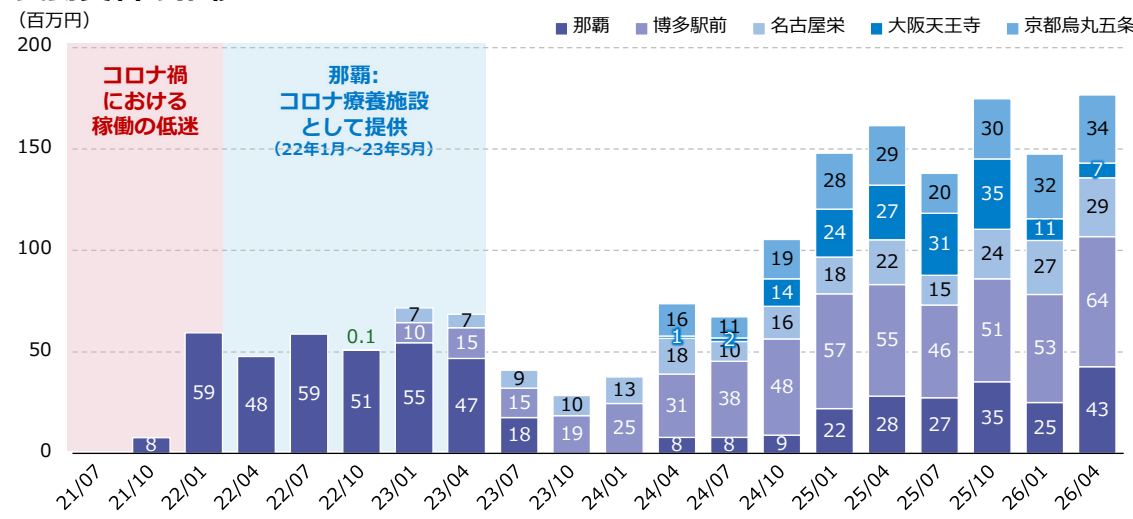
	第13期-第14期 (2022/5-2023/4)	第19期-第20期 (2025/5-2026/4)
大阪天王寺	4.9% ➡	8.6%
京都烏丸五条	4.8% ➡	13.8%

パフォーマンス

賃料/NOIの推移（継続保有物件/那覇除く）（注）



変動賃料の推移



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

三井物産グループの高い信用力を背景とした強い資金調達力

借入の状況

平均調達金利	平均調達期間	LTV
1.04%	6.6年	49.4%/44.6% 総資産LTV 鑑定LTV

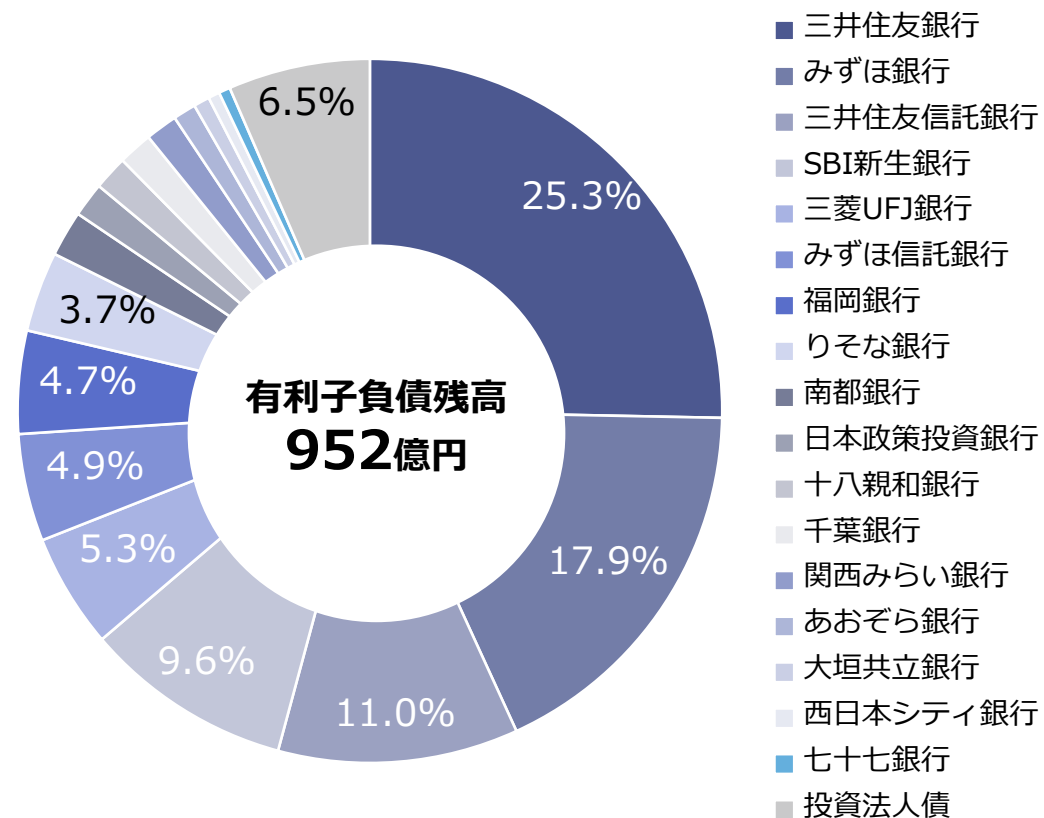
三井物産グループの信用力を背景に有利な条件で調達

長期発行体格付

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

資金調達先の分散状況

メガバンク/大手信託銀行中心のレンダーフォーメーション



分配金：1口当たり予想分配金

予想分配金

第21期
(2026年10月期)
予想

1,290円

第22期
(2027年4月期)
予想

1,225円

前期からの主な変動要因

- 期中譲渡物件の売却益
- 期中物件取得による収益増加
- オフィス違約金収入の剥落
- 中東情勢によるホテル変動賃料の減収

- 期中譲渡物件の売却益
- 第21期取得物件の通期収益寄与
- 中東情勢改善によるホテル変動賃料の増加
- 譲渡益計上額の減少
- 譲渡物件の収益剥落

投資主優待制度

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	2026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・EN RESORT・コートホテル等 ② KOKO HOTELS ^(注1) 等 ③ スマイルホテル等
有効期間	2026年7月15日～ 2027年6月30日

優待対象ホテルの紹介^(注2)

EN HOTEL・EN RESORT コートホテル等 (全16店舗)



EN HOTEL Akita



EN Hotel Ise

KOKO HOTELS等 (全68店舗)



KOKO HOTEL
上野駅前



KOKO HOTEL
名古屋栄 South

スマイルホテル等 (全86店舗)



スマイルホテル
大阪天王寺



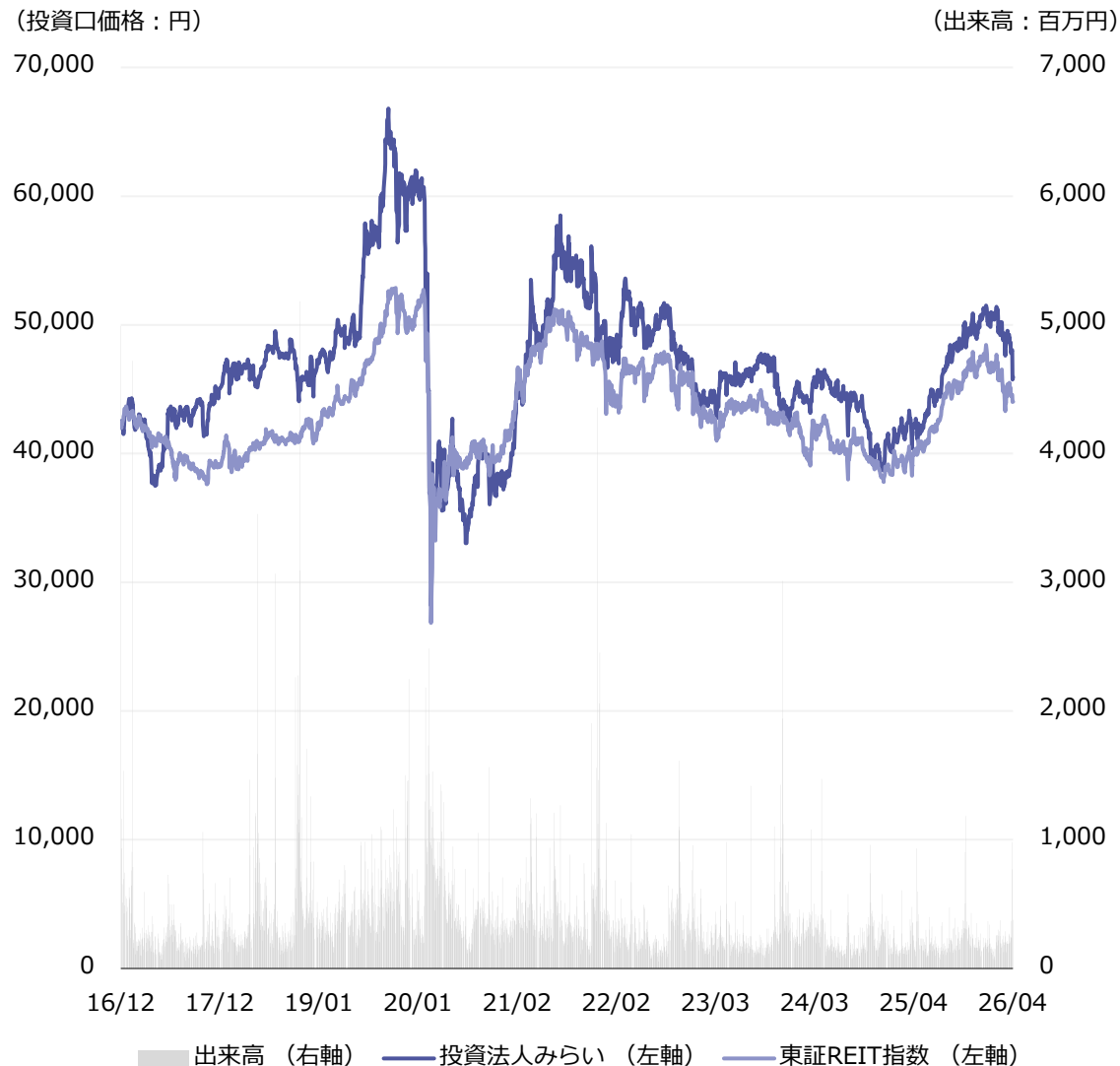
スマイルホテル那覇
シティリゾート

注1: 旧「ホテルウィングインターナショナル」

注2: 店舗数は2026年3月時点の国内店舗の情報に基づき記載しています

投資口価格、分配金と分配金利回りの推移

投資口価格と出来高の推移



注： 本投資法人は2019年4月30日末を基準日として投資口を4分割していることから、それ以前の投資口価格及び1口当たり分配金についてもそれぞれ4分割して表示しています。東証REIT指数は本投資法人の新規上場時の発行価格183,000円をベースに相対値を算出したものです
なお、分配金利回りは、1口当たり分配金を年率換算（2倍）した金額を投資口価格で除して算出しています

投資口価格指数と配当込み投資口価格指数の推移



1口当たり分配金と分配金利回りの推移 (注)



参考：ESGの取組み（1/3）

外部評価の向上・拡大を図りつつマテリアリティの実現に向けた取組みを推進

イニシアティブへの参加状況

21世紀金融行動原則

持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を行動指針としてまとめた日本の金融機関を対象とする行動原則

本資産運用会社は2020年9月に本原則に署名し、原則に沿った事業活動を通じて責任ある投資運用を実施している



気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）

本資産運用会社は、2023年2月にTCFDの気候変動に関する財務情報開示を積極的に進めていくという趣旨に賛同を表明し、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は2023年に解散したが、その枠組みは気候変動が企業に与える財務的影響を開示するための基準として引き続き活用されている



責任投資原則（PRI）

投資の意思決定プロセスにESG要素を組込むことで持続可能な国際金融システムの構築を目的とするイニシアティブ

本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として2024年4月に本原則に署名

（注） 2026年4月末時点

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
3スター及び**グリーンスター**の評価を取得
- GRESB開示評価は最上位の**Aレベル**を取得



外部認証取得一覧

- 環境認証の取得率向上に向けた取組みを継続的に推進（注）

認証	物件数	延床面積（持分）	比率
DBJ Green Building 認証	10	162,176㎡	53.7%
★★★★	1	8,351㎡	2.8%
★★★	5	73,543㎡	24.3%
★★	3	33,245㎡	11.0%
★	1	47,036㎡	15.6%
CASBEE不動産評価認証	6	61,894㎡	20.5%
Sランク	2	12,746㎡	4.2%
Aランク	4	49,147㎡	16.3%
BELS	1	14,481㎡	4.8%
★	1	14,481㎡	4.8%
合計（重複を除く）	16	224,071.04㎡	74.2%

参考：ESGの取組み（2/3）

環境パフォーマンス目標（注1）

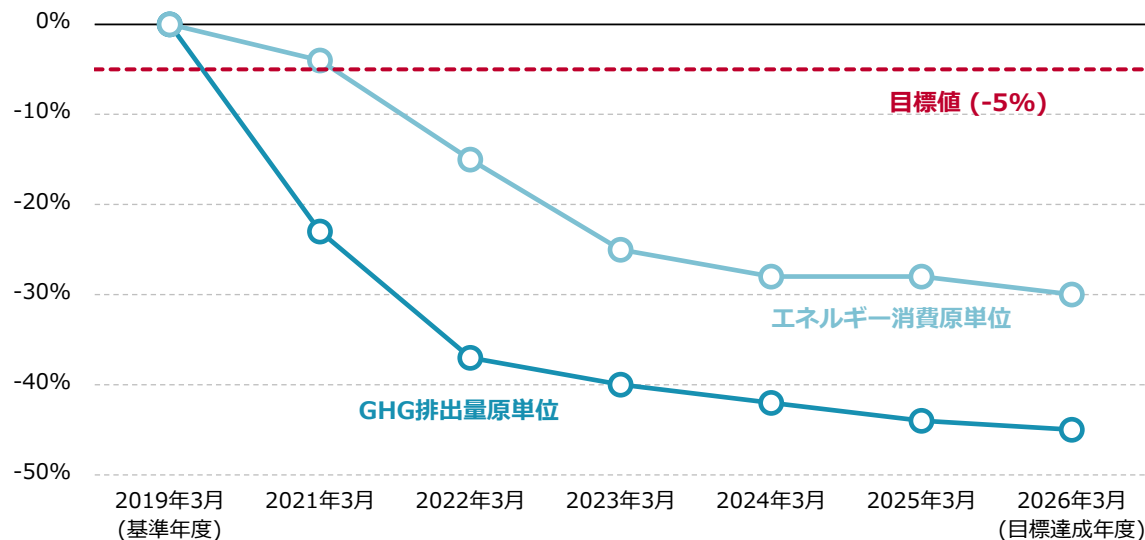


サステナビリティ基本方針に基づき、不動産運用に伴う環境への影響を適切に把握・管理し、環境保全に資する運用を実施するため環境パフォーマンス目標を設定

1 ポートフォリオの温室効果ガス排出原単位を5年間で5%削減

2 ポートフォリオのエネルギー消費原単位を5年間で5%削減

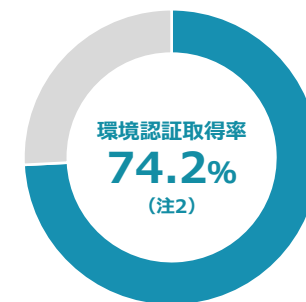
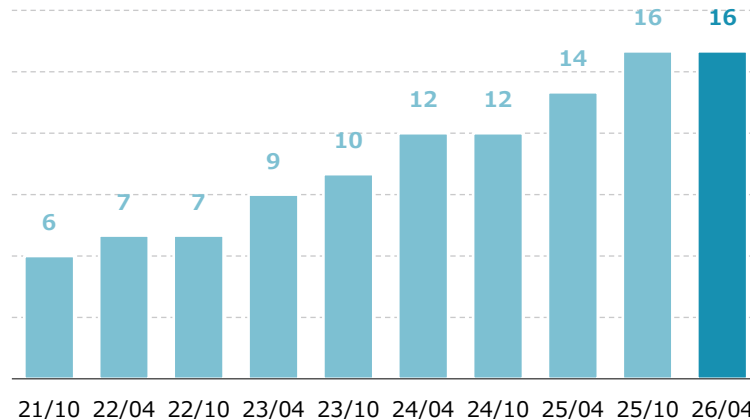
削減率の推移 達成！



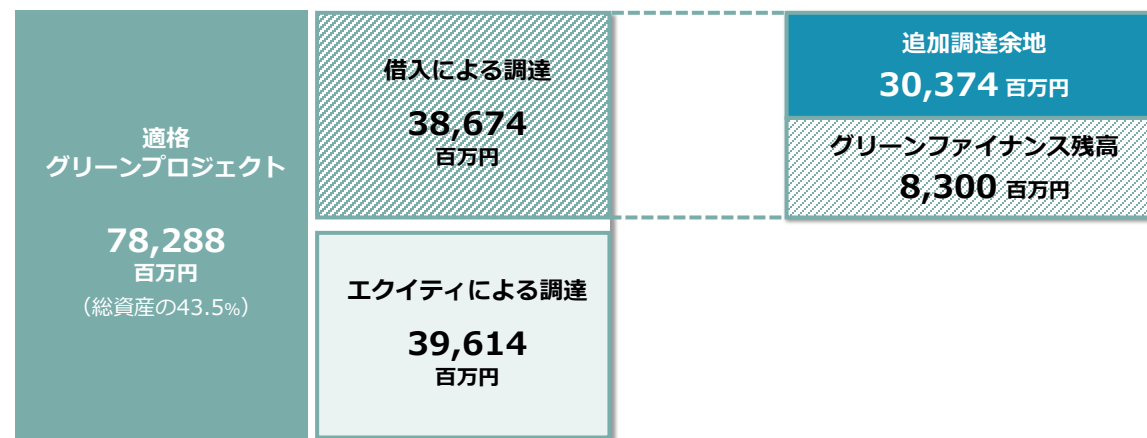
注1： 目標の対象期間 初年度：2022年3月期、目標達成年度：2026年3月期、基準年度：2019年3月期
注2： 底地物件を除く延床面積ベース

環境認証取得率（2026年4月末時点）

環境認証取得物件数の推移



グリーンファイナンス実績（2026年6月末時点）



LTV=49.4%

参考：ESGの取組み（3/3）

温室効果ガス(GHG)排出量削減に関する中長期目標と脱炭素ロードマップ

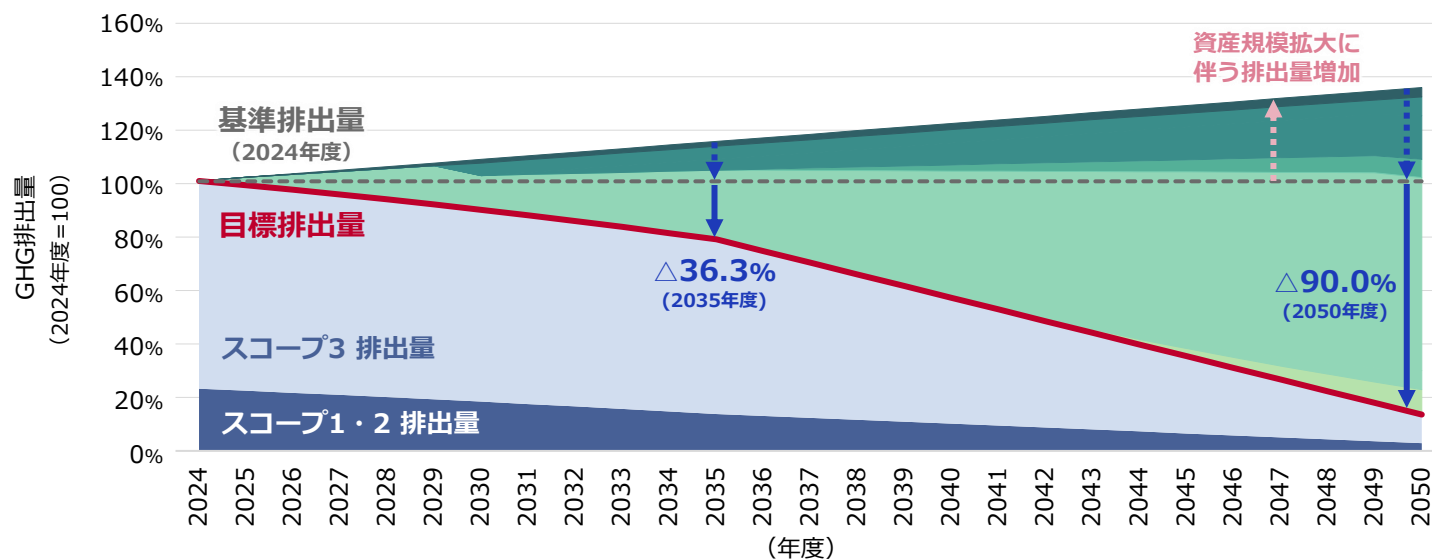
2050年のネットゼロ目標に向けた脱炭素ロードマップを策定



本目標設定の背景

本投資法人は、気候変動が不動産価値、賃貸需要、資金調達及び運営コスト等に与える影響を踏まえ、リスク低減と機会の獲得の両面から気候変動対応の取組みを推進しています。本目標は、目標設定と進捗管理を明確化し、投資主価値の中長期的向上を目指すものです。

脱炭素ロードマップとヒエラルキー・アプローチ

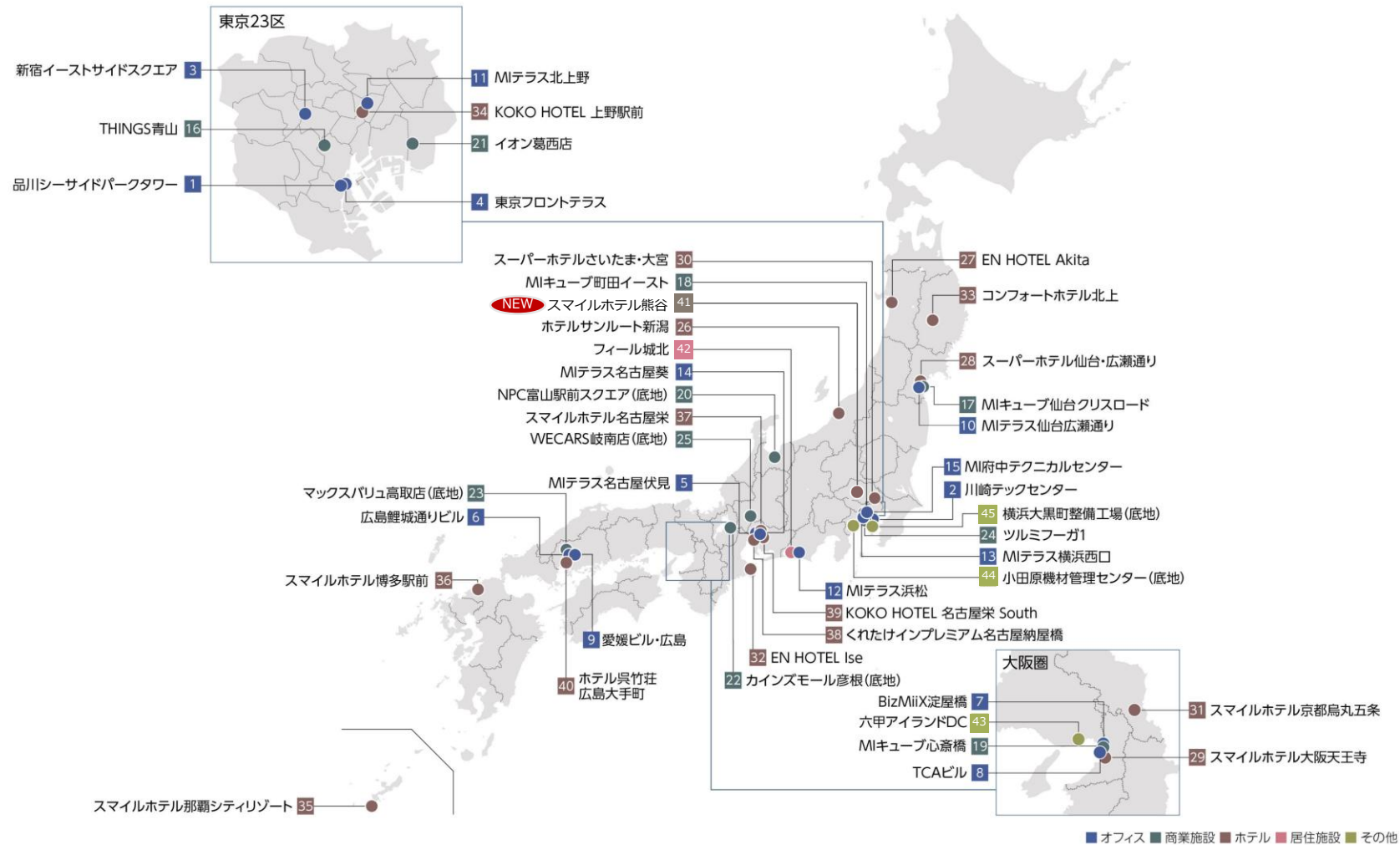


本目標達成に向けた施策
(具体的な施策としてのヒエラルキーアプローチ)

- 1 省エネ運用の高度化（運転最適化、データ整備等）
- 2 設備更新・改修（高効率機器、制御の高度化等）
- 3 ポートフォリオ入替
- 4 再生可能エネルギー導入、調達電力の低炭素化
- 5 必要に応じた追加施策

参考：投資法人みらいの保有物件

日本経済の成長を牽引する三大都市圏を軸にポートフォリオを構築



参考：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 ■ インダストリアル（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



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。

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 資産運用業協会）



三井物産・イデラパートナーズ株式会社