



# 目次

Section1. 運用ハイライト	.....	P2
Section2. みらい成長の軌跡	.....	P22
Section3. 外部成長戦略	.....	P28
Section4. ポートフォリオマネジメント	.....	P32
Section5. 財務戦略/ESGの取組み	.....	P38

Section1.  
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

- 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

**1,313円**

(2022年10月期実績)

賢守目標：**1,300円水準**

- 期初予想比+28円 (+2.2%)
- 水道光熱費の上昇を物件譲渡でカバー

- 次期予想 **第14期1,285円/第15期1,100円**
- コストインフレ/オフィス稼働を保守的に想定、  
2023年以降のホテル本格回復に期待

### 1口当たりNAV

**51,300円**

(2022年11月末時点)

目標：**53,000円以上**

- 2022年4月末比+630円 (+1.2%)
- 含み損物件の処理/既存物件の鑑定評価額増加

- 自助努力による改善が可能な項目として注力
- 検討中の物件入替により更なる引上げを目指す

### 資産規模

**1,643億円**

(2022年11月末時点)

目標：**2,000億円**

- 物件入替を実施 (1物件取得/2物件譲渡)
- 資産規模は横ばいで推移

- 当面は入替戦略に注力
- 市況回復に向けて優良物件の仕込みを継続

# エグゼクティブ・サマリー

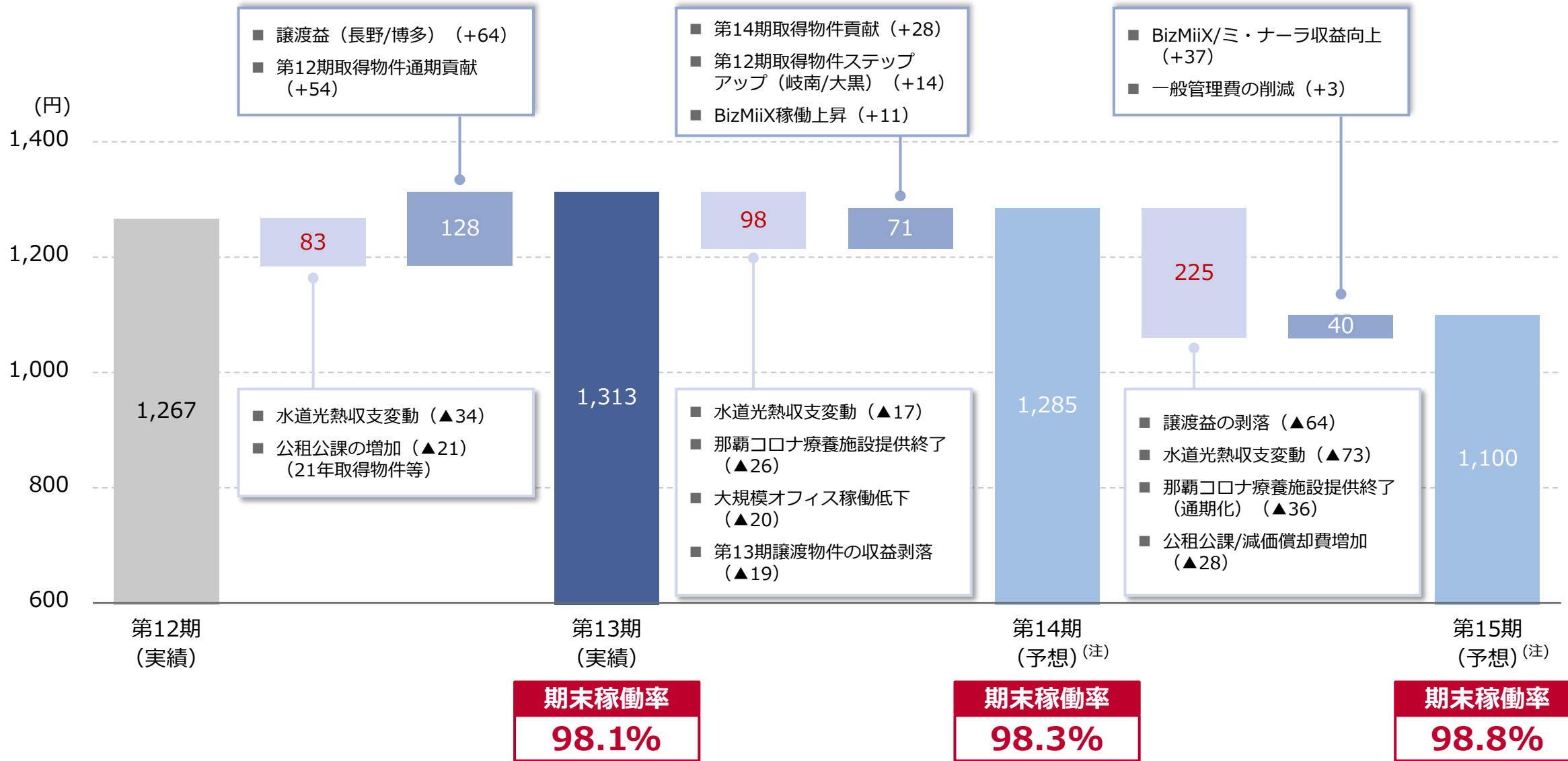
## 顕在化したダウンサイドリスクを「賢守」でコントロール

	実績	今後の計画
<b>ポートフォリオ マネジメント</b>	<p>■ 期末稼働率 <b>98.1%</b></p> <p>■ 水道光熱収支 <b>▲68</b>百万円 (前年同期比)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>東京フロントテラス：柔軟なテナント誘致により稼働率維持</li> <li>BizMiiX淀屋橋：巡航稼働（90%）に目途</li> <li>ミ・ナーラ：開業来最高賃料を記録</li> <li>コロナ禍初のホテル変動賃料が発生（20/2以来）</li> <li>エネルギー価格高騰等で水道光熱費が上昇</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模オフィスは保守的に<b>2024年以降の回復</b>を想定</li> <li>水際対策の解除、政府の支援策の効果でホテルの稼働状況が大幅改善、<b>2023年の本格的な変動賃料回復</b>に期待</li> <li>水道光熱費はウクライナ情勢や中国の経済回復等、今後の見通しにおける不確定要素が多く、今後も<b>一定ペースでのコスト負担上昇を保守的に見込む</b></li> </ul>
<b>財務</b>	<p>■ JCR 発行体格付 <b>A+</b> (安定的)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>総資産LTV：48.6%（第13期末時点）</li> <li>22/11のリファイナンスは調達先の多様化を図りつつ金利上昇の影響を抑えて実行</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>当面の金利上昇の影響は限定的（<b>第15期末までのリファイナンス35億円のみ</b>）</li> <li>市況転換時の成長に向けて投資家層拡大に向けた活動を継続</li> </ul>
<b>ESG</b>	<p>■ GRESB 3スターへ進展/Green Star取得</p> <p>■ 情報開示の充実 (サステナビリティレポート公表/ 環境データへの第三者保証取得)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>23/3末までのTCFD賛同</b>に向けて準備中</li> <li>再生エネルギー転換は当面コスト重視の選択となるが、新たなサポート制度含めて調査・検討を継続</li> </ul>

注：各数値は2022年10月期末時点。

# 1口当たり分配金 (DPU) の推移 (前期比較)

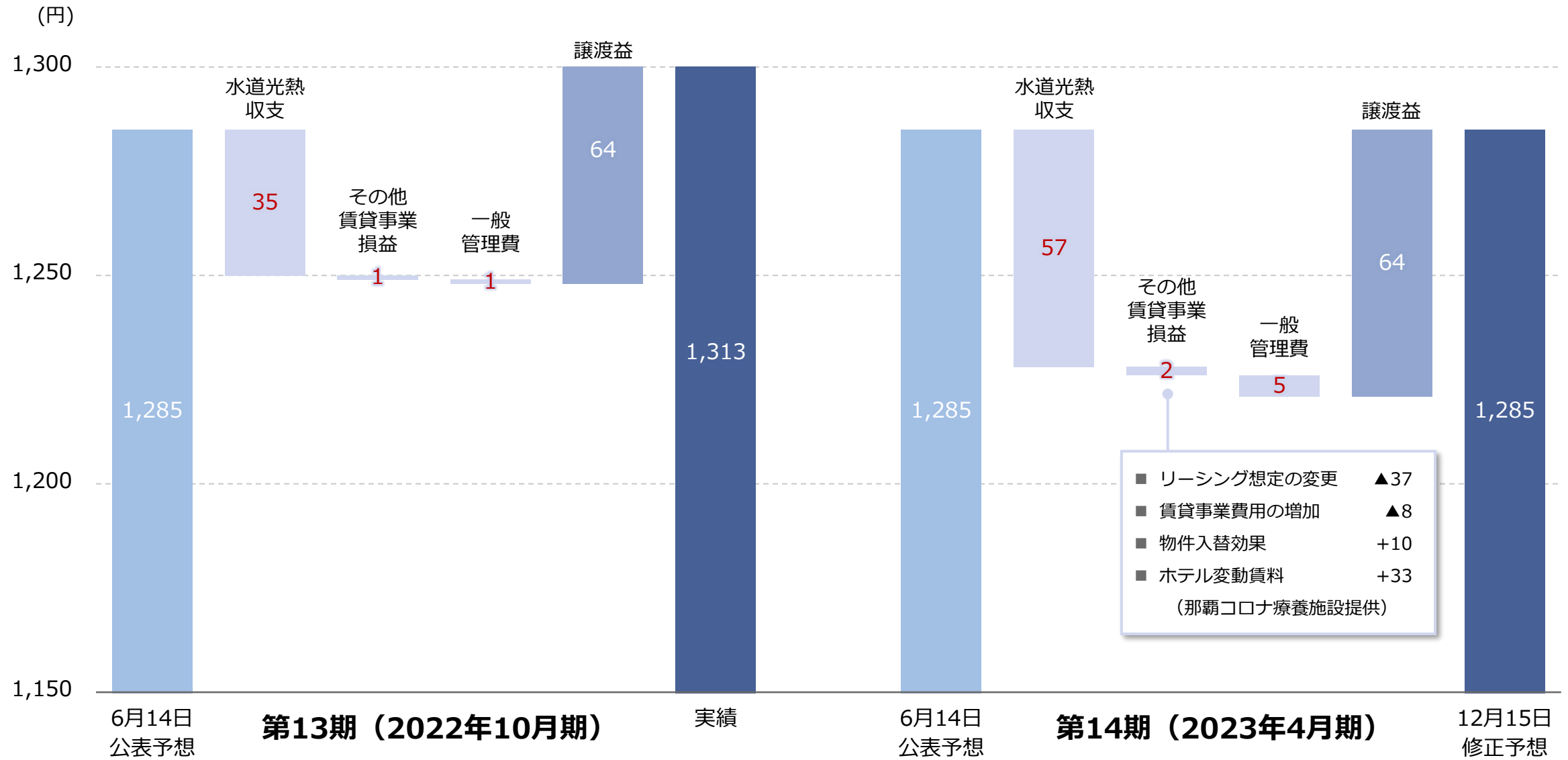
凡例： ■ 減少 ■ 増加



注： 本予想は一定条件の下に算出した2022年12月15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证するものではありません。以下同じです。

# 1口当たり分配金（DPU）の推移（当初予想比）

凡例： ■ 減少 ■ 増加



# みらい中期経営計画：1口当たり分配金目標

## 顕在化したダウンサイドリスクをコントロールする「賢守」戦略を継続

### 賢守 戦略

- ウクライナ情勢や円安の影響による運営コスト増加（水道光熱費等）
- オフィス市況の本格回復は2024年以降の想定
- 中国以外のインバウンド復活→2023年中のホテル変動賃料回復期待
- **オフィス巡航化の遅れをホテル変動賃料回復の早期化でカバー**

ホテル変動賃料回復  
コロナ前対比（注）  
70%：+64円  
100%：+92円

オフィス稼働引上げ

ポートフォリオ入替

1,300円  
水準

外部成長(プレミアム増資)  
ポートフォリオ入替

オフィス巡航化

ホテル変動賃料増加

ホテル変動賃料の発生  
早期化の期待

2023年以降  
策定予定

1,100円

2023年10月期  
(第15期) 予想

### 共攻 戦略

- リオープンに伴うホテル変動賃料の更なる増加
- 投資家目線に沿った物件取得（共攻）によりアップサイドを狙う

賢守

..... 目標 .....

共攻

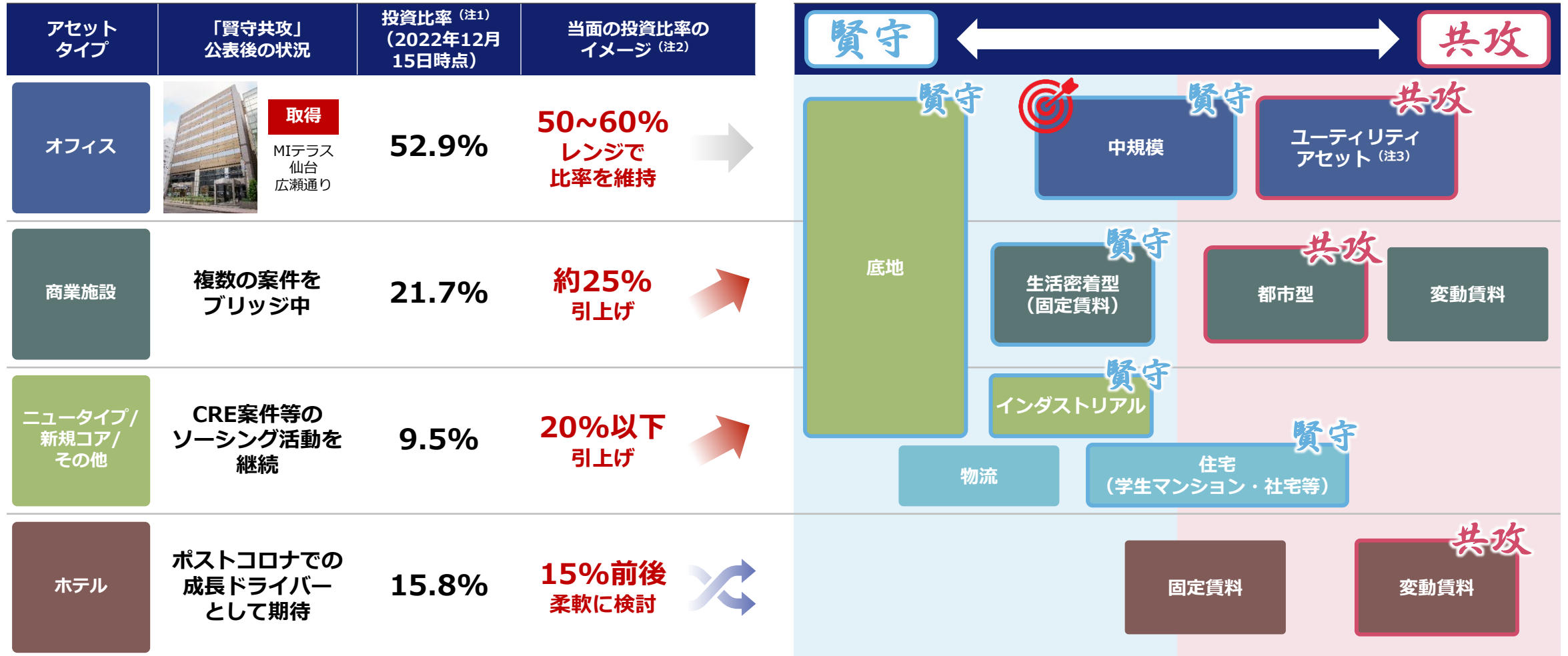
..... 目標 .....

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12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2：2022年12月15日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：中計に基づく物件取得/譲渡方針（入替戦略）

## ポートフォリオの質的向上を意識、当面は物件入替を中心としたNAV向上に注力

### 重点投資方針

#### ①テナント需要の底堅さ

- 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**

賢守

#### 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**
- 継続性とテナント代替性や用地転換の可能な**底地**

賢守

#### 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）
- **物流施設**の検討を実施

賢守

#### ④ポストコロナにおけるアップサイド期待

- 需要の戻りが期待される**都市型商業施設**
- 柔軟なリーシング戦略が可能な**ユーティリティアセット**
- ポストコロナのアップサイドが期待される**変動賃料ホテル**

共攻

### 譲渡検討方針

#### ①1口当たりNAVの向上

- **含み損**又は**含み益が小さい物件**の譲渡を検討
- ポートフォリオ全体の含み益を引き上げ、NAV/U向上を目指す



#### ②譲渡益の確保によるDPUの安定化

- 複数物件の組み合わせによる**譲渡益の確保**を重視
- ダウンサイドリスクをカバーし、当面のDPUの安定化を図る



#### ③ポートフォリオ収益性の向上

- **償却後利回りがポートフォリオ平均を下回る物件**を譲渡候補として検討
- ポートフォリオ全体の収益性・安定性を考慮して入替対象を選定

#### ④キャッシュ・フロー分散の進展

- キャッシュ・フロー分散の効いた**マルチテナント物件**を積極検討
- 将来のリーシングリスクを低減し、ダウンサイドに強いポートフォリオを構築

# 外部成長戦略：物件入替実績





## 「賢守」戦略に基づくポートフォリオの質的向上に繋がる物件入替

	譲渡物件	取得物件		
	 コンフォートホテル長野	 オリコ博多駅南ビル	 MIテラス仙台広瀬通り	<b>NAV/Uの上昇</b> <b>+130円</b> ■ NAV/U : <b>51,170円→51,300円</b> ■ 鑑定評価額と取得価格の差▲12.5% (MIテラス仙台広瀬通り)
			<b>譲渡益の確保</b> <b>226百万円</b> ■ 鑑定評価額を上回る価格での分割譲渡 ■ 2期に亘る譲渡益を確保	
取得/譲渡価格	<b>2,670百万円</b>	<b>2,022百万円</b>		
鑑定評価額 (注1)	<b>2,368百万円</b>	<b>2,310百万円</b>		
含み益 (注2)	<b>+5百万円</b>	<b>+248百万円</b>		
償却後 NOI利回り (注3)	<b>3.9%</b>	<b>4.4%</b>	<b>収益性の向上</b> <b>+0.5%</b> ■ 平均償却後利回りが向上 ■ 譲渡物件3.9%→取得物件4.4%	
テナント数	<b>2社</b>	<b>18社</b>	<b>テナント分散の進展</b> <b>2社→18社</b> ■ シングルテナント2物件を譲渡 ■ 18社が入居する中規模オフィスを取得	





注1： 取得物件は2022年9月30日、譲渡物件は2022年4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。以下同じです。  
 注2： 取得物件は鑑定評価額と取得時点における想定帳簿価額の差、譲渡物件は鑑定評価額と2022年4月末時点の帳簿価額の差を記載しています。以下同じです。  
 注3： 取得物件は鑑定NOIに基づく取得価格ベース、譲渡物件は2022年4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。以下同じです。

# 外部成長戦略：具体的施策

## 厳しい取得環境下、入替戦略を中心に市況回復に向けた優良物件の仕込みを継続

取組み項目	具体的施策		
 <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"> <li>■ コンフォートホテル長野及びオリコ博多駅南ビル譲渡/MIテラス仙台広瀬通り取得</li> <li>■ ポートフォリオの質的向上と収益性改善に繋がる入替を検討中</li> </ul>	<p>NAV/U <b>51,300円</b> (中計目標53,000円以上)</p>
 <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"> <li>■ オフィス1物件：三大都市圏の中規模案件</li> <li>■ 商業施設2物件：三大都市圏の都市型案件</li> <li>■ その他住宅、インダストリアル案件を検討中</li> </ul>	<p>ブリッジ中案件 <b>約80億円</b></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"> <li>■ 三井物産都市開発との協業による開発案件の検討</li> <li>■ JA三井リース建物によるブリッジ機能の活用</li> <li>■ 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</li> </ul>	 <p>「CRE戦略」を化学する <b>CCR&amp;B</b> COMPACT CRE FOR RE BORN</p> <p>MITSUI &amp; CO.</p>

# ポートフォリオマネジメント：ポートフォリオ概要（2022年12月15日時点）

	オフィス	商業施設	ホテル	ニュータイプ
資産規模 (取得価格)	 11物件 869億円	 10物件 357億円	 12物件 259億円	 4物件 156億円
鑑定NOI利回り	4.5%	4.8%	4.7%	5.3%
償却後利回り	3.7%	3.9%	3.9%	4.5%
稼働率 (注1)	96.8%	98.1%	99.1%	100%
残存賃貸借期間	1.4年	6.7年	8.8年	13.1年
含み益 (含み益率) (注1)	74億円 (+8.5%)	14億円 (+4.1%)	17億円 (+7.0%)	16億円 (+10.3%)
特徴 (注2)	大規模オフィス <b>73.7%</b> 平均賃料 (注3) <b>16,250円</b>	都市型 <b>20.8%</b> 地域密着型 <b>79.2%</b> コアプラス ミ・ナール	固定賃料 <b>58.5%</b> 変動賃料 <b>41.5%</b> (最低保証あり)	インダストリアル <b>75.1%</b> 教育施設 <b>24.9%</b>

注1：2022年10月末日時点（MIテラス仙台広瀬通りについては取得日時点）。

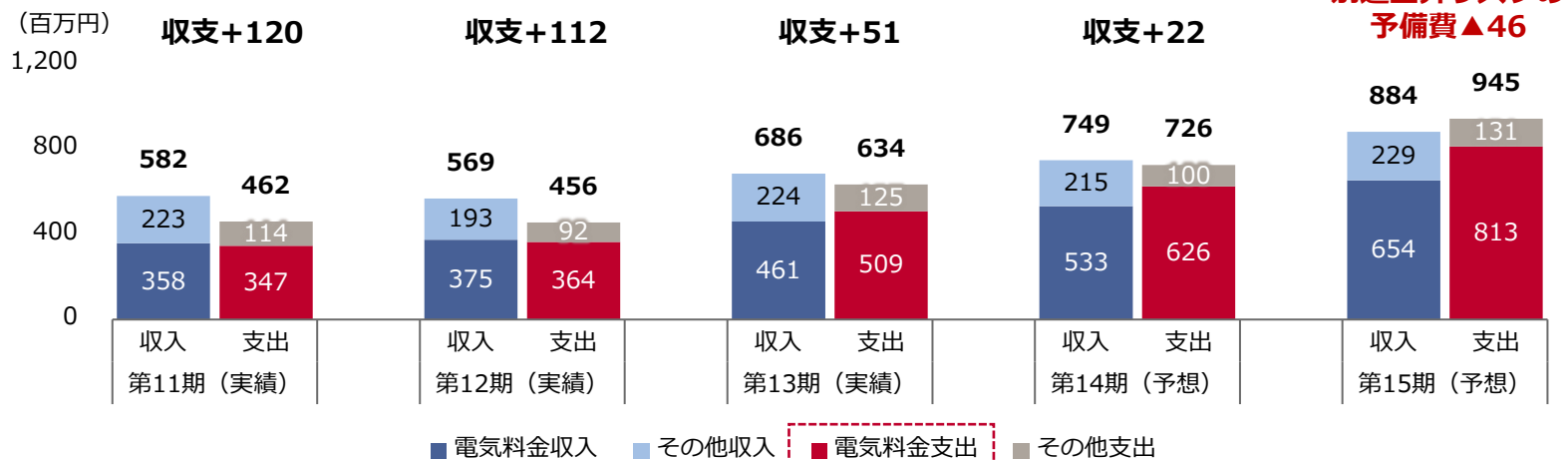
注2：「特徴」内の比率は取得価格ベース。

注3：東京圏大規模オフィスの月坪賃料単価/2022年10月末日時点。

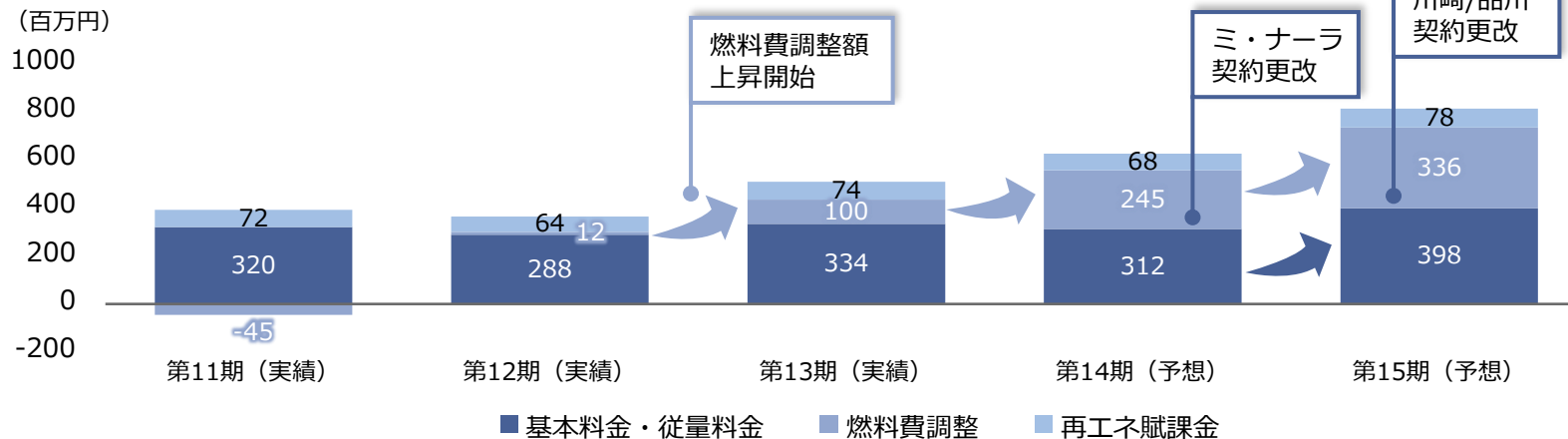
# 水道光熱費上昇の影響

## 今後の燃料費調整額及び契約更改によるダウンサイドを保守的に想定

### 水道光熱収支



### 電気料金支出内訳



### 電力料金上昇リスクへの対応

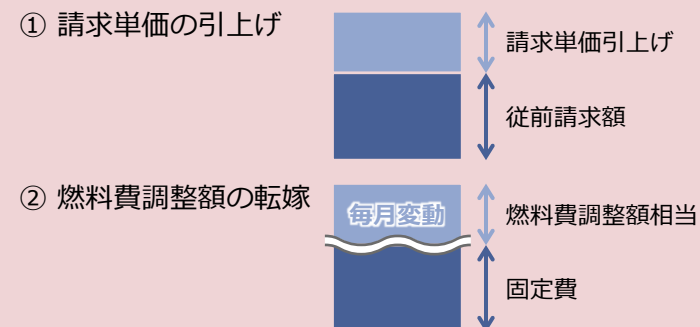
■ 水道光熱費上位3物件 (第13期実績)

物件	水道光熱費	比率	電力会社	契約期限
川崎テックセンター	239百万円	37.8%	A社	2023年7月末
ミ・ナーラ	151百万円	23.8%	B社	2023年3月末
品川シーサイドパークタワー	112百万円	17.7%	C社	2023年7月末

#### ■ 契約更改時の想定

- ① 割引料金の終了
- ② 市場動向に合わせた単価の上昇

#### ■ リカバリー策



■ リカバリー効果: **+24百万円**  
(第13期/電気料金収入増加)



# ポートフォリオマネジメント：大規模オフィス①

## 東京フロントテラスは解約区画を柔軟なテナント誘致で埋め戻して稼働率キープ

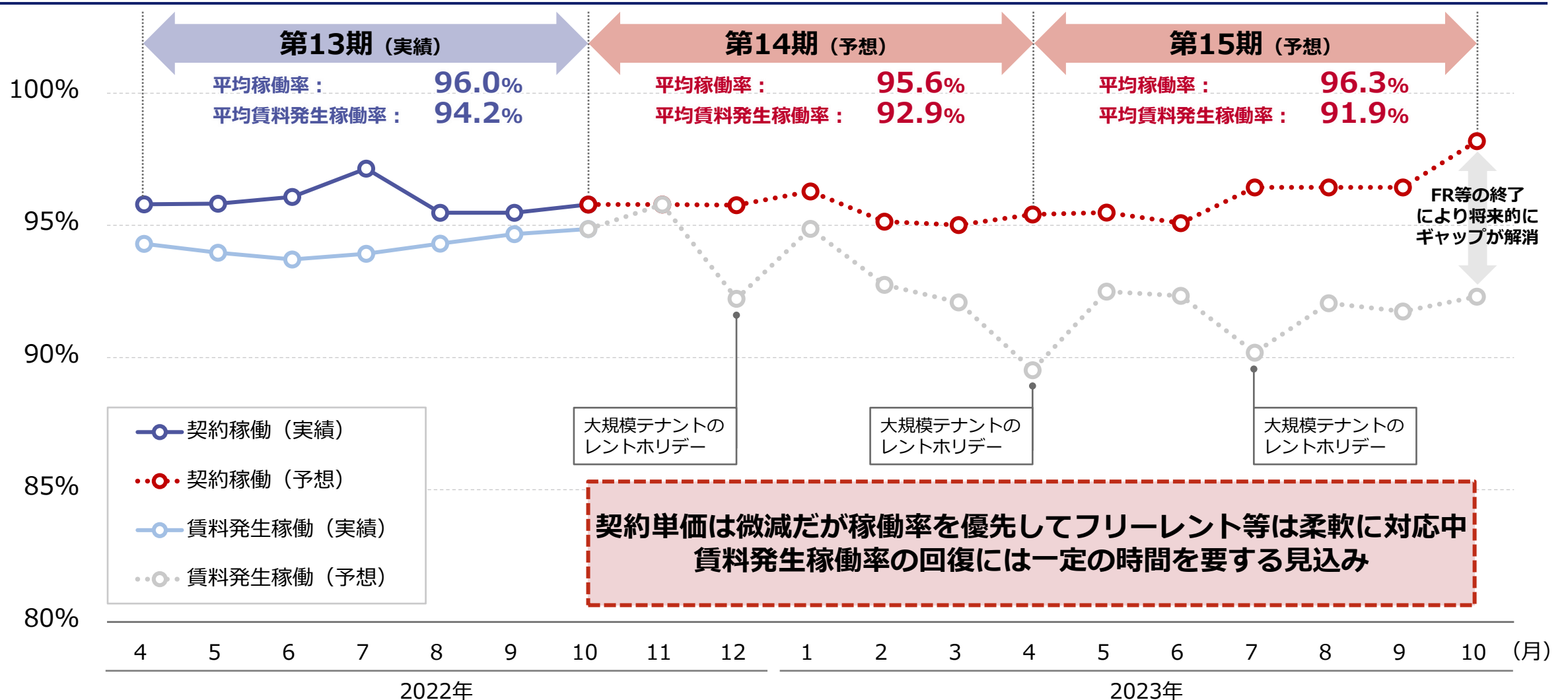
	取得価格 (持分比率)	総賃貸 可能面積 (注1)	現状と今後の見通し	稼働率 (注2)	
品川シーサイド パークタワー	202億円 (63.4%)	10,594坪	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ビルグレードの高さとリーズナブルな賃料単価を活かしたリーシング戦略が奏功し、期中に1区画(232坪)埋戻しに成功</li> <li>■ 期末後に発生した一部解約(257坪)反映後の稼働率は94.7%</li> <li>■ テレワーク推進を掲げる大手通信会社グループは減床で残留</li> </ul>	期末時点 <b>97.1%</b> VS 「品川SS」エリア 76.4%	安定稼働
川崎テック センター	231億円 (100%)	6,877坪	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ エリア内で大型空室が発生するも建物仕様の優位性で稼働維持</li> <li>■ 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</li> <li>■ 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</li> </ul>	期末時点 <b>100.0%</b> VS 「川崎」エリア 83.9%	安定稼働
新宿イースト サイドスクエア	100億円 (5%)	34,935坪	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ テレワーク比率の増加を理由とした減床が発生したが、既に後継テナント候補と交渉中</li> <li>■ 大手ゲームメーカー(契約期限:2027年7月)の動向は現時点で未定ながら、既存テナントから将来的な増床希望を聴取</li> </ul>	期末時点 <b>98.5%</b> VS 「新宿」エリア 94.2%	安定稼働
東京フロント テラス	105億円 (50.2%)	5,857坪	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 22/4-22/10のテナント入居実績:4件/482坪(+8.2%)</li> <li>■ 解約区画を柔軟なテナント誘致で埋め戻して稼働率横ばい推移</li> <li>■ <b>22/11以降の動き:契約締結済302坪/申込書受領651坪</b></li> <li>■ <b>第14期末の稼働率想定は82.8%</b></li> </ul>	期末時点 <b>81.3%</b> VS 「天王洲」エリア 91.6%	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11月時点」に掲載された新宿区の地区別平均空室率(5.84%)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発生稼働率<sup>(注)</sup> 推移 (面積ベース)



注： 賃料発生稼働率 = 賃貸面積 × (実質賃料 ÷ 月額賃料) ÷ 賃貸可能面積。実質賃料は、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。



# (参考) 東京フロントテラスのリーシング状況

**スタッキング** (2022年12月15日時点)  : コロナ禍以降の入居テナント

	入居中				
	入居中				
20F	入居中		入居中		
	入居中		申込書受領	退去予定	
	申込書受領				
	入居中 (2022年12月~)				
	入居中				
15F	入居中	空室	入居中		
	入居中		入居中	空室	入居中
	退去予定	入居中	入居中	入居中	入居中
	入居中	入居中		入居中	
	入居中		入居中		
10F	入居中	入居中		入居中	
	入居中		入居中		
	入居中	入居中		入居中	
	入居中				
	入居中	入居中	空室	入居中	
	入居中				
	入居中				
5F	入居中				
	入居中				
	申込書受領				
1F	ENTRANCE				

## 新型コロナ感染症拡大以降の主な入居事例

### 不動産業 (2022年4月 : 116坪)

- マンションのモデルルーム開設のために新規入居
- 上記ニーズをキャッチし仲介を介さずAM・PMで直接交渉のうえ入居を決定

### 医療機器製造販売業 (2021年1月 : 69坪)

- 新宿エリアからコスト削減のため移転
- コスト削減を図りながらもビルグレードを保てることから入居を決定

### 美容機器製造販売業 (2020年9月 : 145坪)

- 隣接区画に既存で入居するテナントの増床
- 業務効率化のための集約を目的として増床を決定

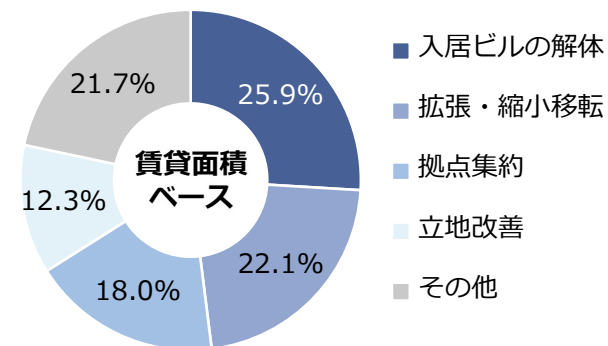
### コロナ禍のテナント入替

**13区画 / 1,235坪**  
(全体の21.1%)

### 入替区画のテナント数

**7社 → 13社**  
(19/10末) (22/10末)

### 入居テナントの移転理由

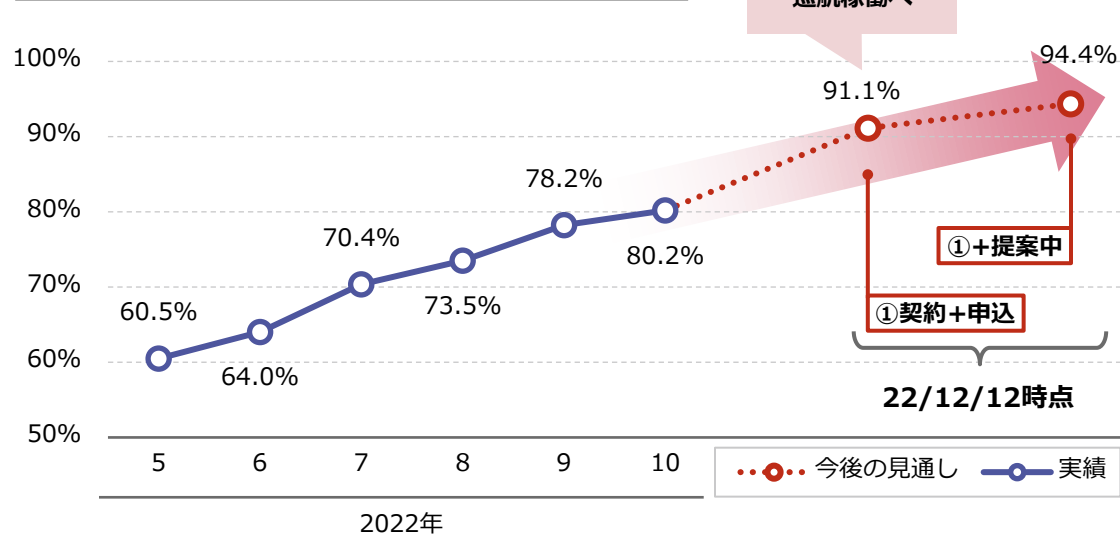


# ポートフォリオマネジメント：BizMiiX淀屋橋&ミ・ナーラ

## BizMiiX淀屋橋は巡航稼働を達成見込み/ミ・ナーラは開業来最高賃料を記録

### BizMiiX淀屋橋

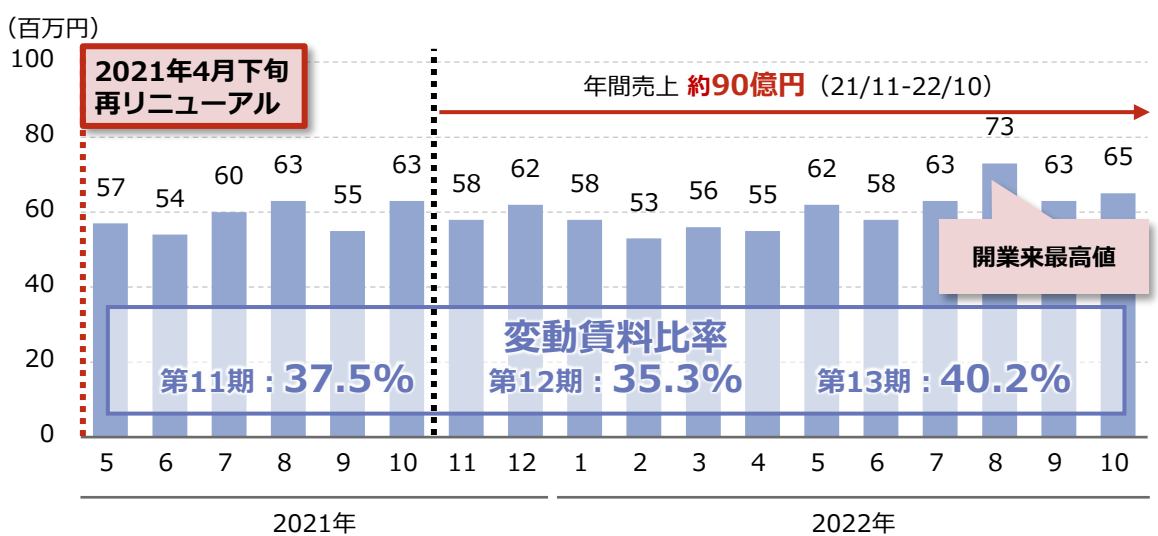
#### リーシングの進捗状況（稼働率の推移）



- **申込を含めた稼働率は9割を突破**し巡航稼働の見通し
- 第13期中の更新テナントの**平均賃料増加率17.3%** (5件/72㎡/物件全体の7.1%)
- 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

### ミ・ナーラ

#### 月額賃料の推移



再リニューアル後 (21/5-22/4) <b>58百万円</b>	第13期平均 (改善策実施後) <b>64百万円</b>	観光需要取込みと 更なる売上増加 アップサイド追求	
新型コロナ収束傾向	5店舗新規出店 (約230坪)		観光需要の 大型バス来場者増加
核テナント「ロピア」 (スーパーマーケット)誘致	ファミリー向け施設 オープン予定 (約260坪)		訪日検討客向けメディア 掲載予定

## (参考) ミ・ナール 再リニューアルの状況 (1~4階)

# ポストコロナを見据えて繁华性の向上に繋がるリニューアルを継続的に実施



1階



2階



3階



4階

: 既存店    
  : 2021年4月 RNオープン    
  : 12期オープン    
  : 13期オープン    
  : 14期オープン予定

- 1階：核テナント「ロピア」の誘致により繁华性向上/大宮通り側に大規模な生活雑貨店舗の出店計画中
- 2階：体験型店舗「ニンジャ☆パーク」や、水回りリフォームのショールーム「リフォーる」を誘致
- 3階：100円ショップや玩具販売に加えて、カプセルトイショップや文具・雑貨「COMPASS」が新規出店
- 4階：拡大再オープンした金魚ミュージアムが好調を維持/新たにファミリー向けテーマパークを開設予定

# ポートフォリオマネジメント：ホテル

## 2023年はインバウンド回復に伴い変動賃料物件が内部成長のドライバーに

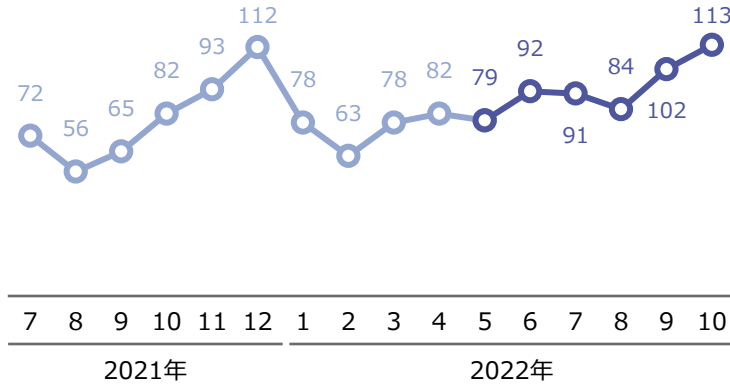
### 固定賃料物件

9/12 物件

151億円



地方圏ホテルのRevPAR推移 (注)  
(2019年の同月比/%)



### 伊勢シティホテルアネックス オペレーター変更 (2022年12月)

新名称：EN HOTEL Ise (エンホテル伊勢)



新テナント： The COURT株式会社  
(イデラキャピタルグループ)  
開業時期： 2023年3月 (予定)  
契約期間： 15年 (固定+変動賃料)  
客室数： 143室 (129室15㎡/14室23㎡)



■ 観光需要の増加に伴い固定賃料を引上げ+更なるアップサイドも期待

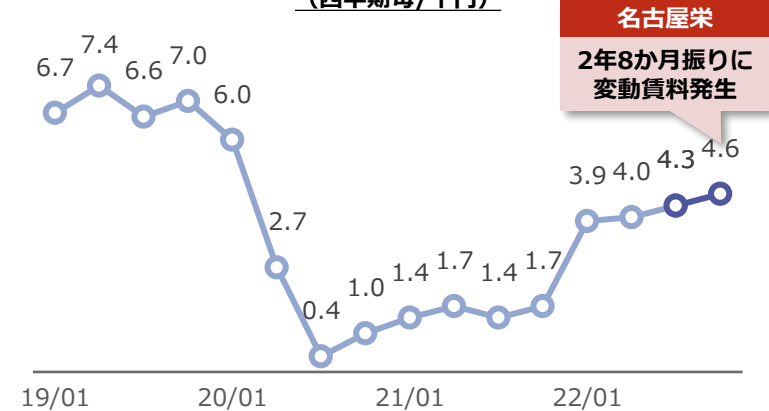
### 変動賃料物件

3/12 物件

107億円



3物件平均のRevPAR推移  
(四半期毎/千円)



### 変動賃料物件のインバウンド比率 (コロナ前/2019年)

物件名	海外客	2019年		
		台湾	中国	韓国
那覇	37.4%	21.4%	3.4%	9.5%
博多駅前	25.9%	5.2%	3.1%	10.4%
名古屋栄	25.0%	2.1%	12.5%	2.8%

- 10月11日からインバウンドの水際対策が緩和 (22年10月：前年同期比22.5倍)
- 回復が先行する韓国・台湾からの訪日再開を確認、今後の増加に期待

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、2019年同月と比較したものです。

## 財務戦略

## 調達先を多様化しつつ、金利上昇の影響を押さえたリファイナンスを実施

## 財務ハイライト（第13期末時点）

LTV水準	平均調達金利	平均残存期間
48.6%	0.56%	3.4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)	JCR A+ (安定的) R&I A (安定的)	

## リファイナンスの実施（2022年11月）

借入先	金額	利率	借入期間
(既存借入) 三井住友信託銀行 新生銀行	70億円	0.37%	6年
(新規借入) 三井住友信託銀行 新生銀行 十八親和銀行	70億円	0.72%	5年

- 調達先の多様化のため、新たに地方銀行を招聘
- **スプレッド水準は2022年1月実行時と変化なし  
(基準金利+0.27%)**
- DPUインパクトをコントロールしつつ可能な限り長期化

# ESGの取組み

## GRESB 3スターを獲得/サステナビリティレポート発行等の開示対応も進化

### GRESBリアルエステイト評価

2022年のGRESBリアルエステイト評価において昨年度より1ランク上の**3スター及びGreen Star**評価を獲得

<評価された点>

- 環境パフォーマンスデータへの第三者保証の取得
- グリーンリースの推進やサステナビリティガイドの配布



G R E S B  
☆☆☆☆☆ 2022

### 環境データへの第三者保証取得

2021年4月から2022年3月の環境パフォーマンスデータに対し**第三者機関の保証**を取得  
今後も保証範囲の拡大を視野に客観性の高い開示を推進する方針



独立第三者の保証報告書

2022年6月20日

投資法人みらい  
執行役員 菅野 通夫 殿

株式会社サステナビリティ会計事務所  
代表取締役 福島 雅史

1.目的  
当社は、投資法人みらい（以下、「投資法人」という）からの委嘱に基づき、2021年4月～2022年3月の、エネルギー消費量 29.6GWh、CO2排出量(Scope1) 0.974千tCO2e、(Scope2) ロケーションベース) 9.58千tCO2e、水使用量 341千m<sup>3</sup>（以下、総称して「環境パフォーマンスデータ」という）に対して限定的保証業務を実施した。本保証業務の目的は、環境パフォーマンスデータが、投資法人の定める算定方針に従って算定されているかについて保証手続を実施し、その結論を表明することにある。環境パフォーマンスデータは投資法人の責任のもとに算定されており、当社の責任は独立の立場から結論を表明することにある。

2.保証手続  
当社は、国際保証業務基準 ISAE3000 ならびに ISAE3410 に準拠して本保証業務を実施した。当社の実施した保証手続の概要は以下のとおりである。  
・算定方針について担当者への質問・算定方針の検討  
・算定方針に従って環境パフォーマンスデータが算定されているか、試算により入手した証拠との照合並びに再計算の実施

3.結論  
当社が実施した保証手続の結果、環境パフォーマンスデータが投資法人の定める算定方針に従って算定されていないと認められる重要な事項は発見されなかった。

会社と当社との間に特別な利害関係はない。

以上



投資法人みらい  
サステナビリティレポート



<https://3476.jp/file/news-ed45cf4000398730446372b3d465a1e949847d72.pdf>

Section2.  
みらい成長の軌跡

---















# 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

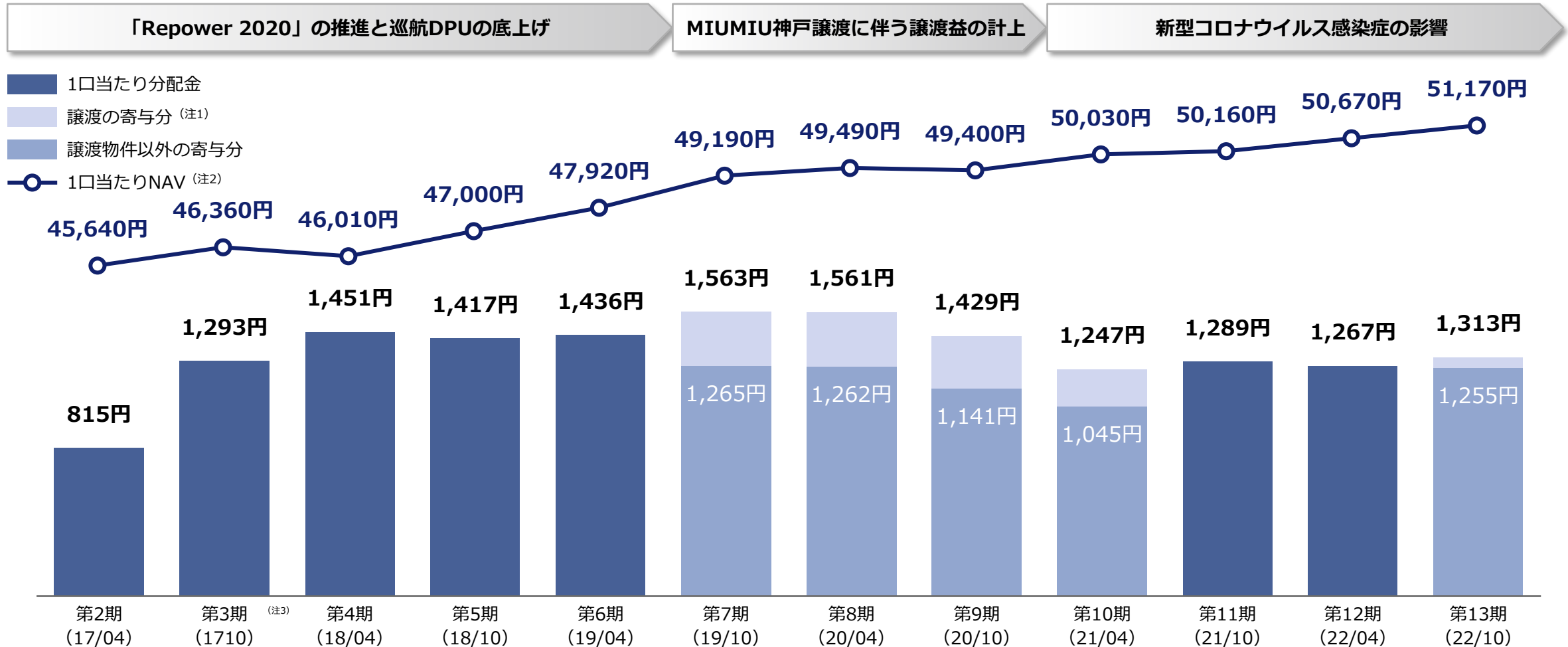
	第2期末 (17/04)	第8期末 (20/04)	2022年12月15日時点
資産規模 (物件数/AUM)	15物件 1,007億円	34物件 1,534億円	37物件 1,643億円
1口当たりNAV	45,640円	49,490円	51,300円 (注1)
投資比率 (取得価格ベース)	ホテル 9.7% 商業施設 21.8% コア 100.0% オフィス 68.6%	その他 7.8% ホテル 19.0% 商業施設 17.8% コア 89.0% オフィス 55.4%	その他 9.5% ホテル 15.8% 商業施設 21.7% コア 87.4% オフィス 52.9%
平均鑑定NOI/ 償却後利回り	4.6%/3.9%	4.9%/4.1%	4.7%/3.9%
LTV水準	47.0%	48.3%	48.6% (注2)
ポートフォリオ稼働率	98.9%	99.8%	98.1% (注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

注1: 「MIテラス仙台広瀬通り」は取得日時点、その他の物件については2022年10月末時点の数値を基に算出しています。

注2: 総資産は2022年10月末時点の数値を基に算出しています。

# 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



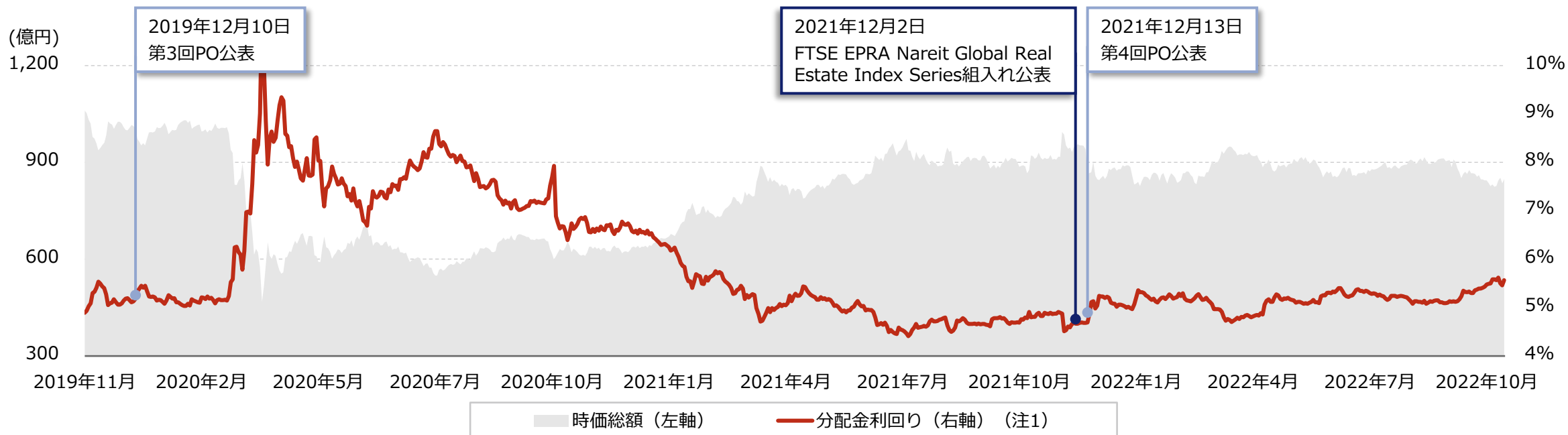
注1：当該期における譲渡物件の賃貸事業収益、譲渡益、譲渡益の発生に伴い費用負担が見込まれる公租公課、運用資産に係る中期的な収益改善策の費用及び投資口交付費の合計を発行済投資口数で除して算出しています。

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。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。

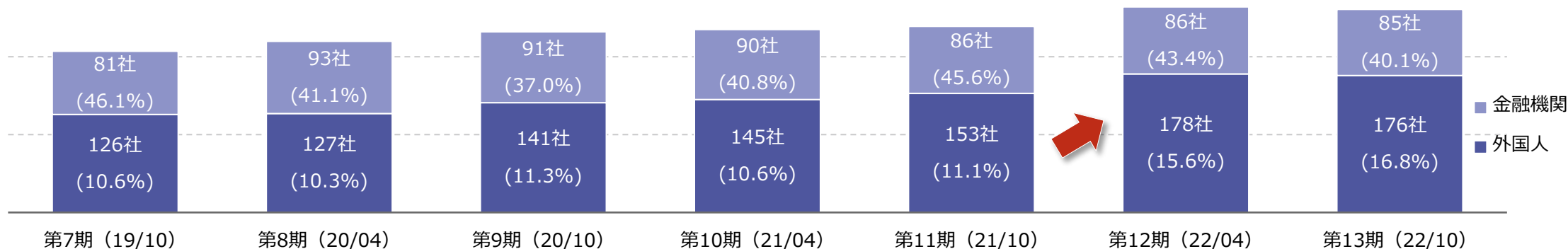
# 投資口価格の推移

## 2021年12月のグローバルインデックス組入れ後に海外投資家比率が増加



### 海外投資家比率 金融機関 外国人

(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。

## Section3. 外部成長戦略

---

# 物件入替の概要（2022年10月/11月実施）

	譲渡物件		取得物件
物件名	 コンフォートホテル 長野	 オリコ 博多駅南ビル	 MIテラス 仙台広瀬通り
アセットタイプ	ホテル	オフィス	オフィス
所在地	長野県長野市	福岡県福岡市	宮城県仙台市
取得/譲渡日	5月31日	10月31日（50%） 11月30日（50%）	11月1日
取得/譲渡価格	670百万円	2,000百万円	2,022百万円
鑑定評価額	588百万円	1,780百万円	2,310百万円
含み益	▲47百万円	+52百万円	+248百万円
譲渡益	0百万円	225百万円	-
NOI利回り	5.5%	4.4%	4.9%
償却後NOI利回り	4.0%	3.9%	4.4%
テナント数	1社	1社	18社



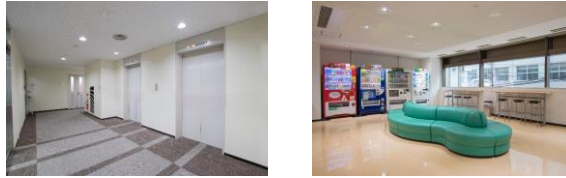
# 新規取得資産

## MIテラス仙台広瀬通り

オフィス  
(地方中核都市)

コアアセット  
オフィス

仙台市内のオフィス中心街に位置する中規模ビル



所在地	宮城県仙台市青葉区国分町一丁目6番9号
敷地面積	1,120.04㎡
延床面積	5,815.38㎡

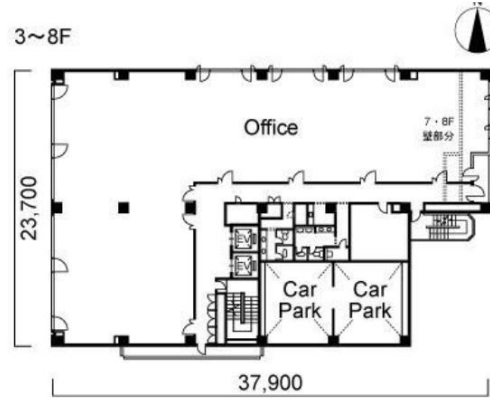
構造	SRC造 8階建
稼働率 (テナント数)	98.5% (19) (注)
建築時期	1991年7月

取得価格  
**2,022**百万円

鑑定評価額  
**2,310**百万円

NOI利回り  
**4.9%**

償却後NOI利回り  
**4.4%**



基準階平面図



機械式駐車場 (64台)

- 地下鉄東西線「青葉通一番町」駅及び地下鉄南北線「広瀬通」駅より徒歩5分に位置しており、本物件の所在する「青葉通り・広瀬通り」エリアは仙台市内におけるオフィスの中心街の位置付け
- 天井高2,550mm、OAフロア (H=50mm)、個別空調と標準的な仕様を備えており、延床面積 (約2,057坪)、基準階面積 (約163坪) の面でも仙台市全体におけるボリュームゾーンの規模/ 地方都市でニーズの強い営業用車両利用のための大型駐車場も完備
- 貸室形状は概ね整形で、仙台市内でニーズの強い30~40坪台のフロア分割が可能であることから、近隣ビルからの移転に加え、近年増加している郊外から市内中心部への移転等の多様なニーズの取込みが期待される

注： 取得日 (2022年11月1日) 時点。



# 新規取得資産

## MIテラス仙台広瀬通り

オフィス (地方中核都市)      コアアセット  
 オフィス

### 仙台市内のオフィス中心街に位置する中規模ビル

- **8年以上**に亘り入居を継続しているテナントが**8割**を超えており、全体的にテナントの定着率が高い
- 業種・利用形態の面で**テナント分散**が効いており、中長期的に安定的な賃料収受を見込む
- 現行平均賃料8,590円/月坪（1階商業店舗を除く）vs マーケット賃料10,000~11,000円/月坪程度と**アップサイドが期待**できる

#### テナント構成 (注)

8階	A社			
7階	B社	C社	D社	E社
6階	F社		G社	H社
5階	I社	空室	J社	
4階	K社	L社		M社
3階	H社 (マニユライフ生命)			N社
2階	O社	P社	Q社	
1階	R社 (コンビニ)			

平均入居期間  
(賃料ベース加重平均)

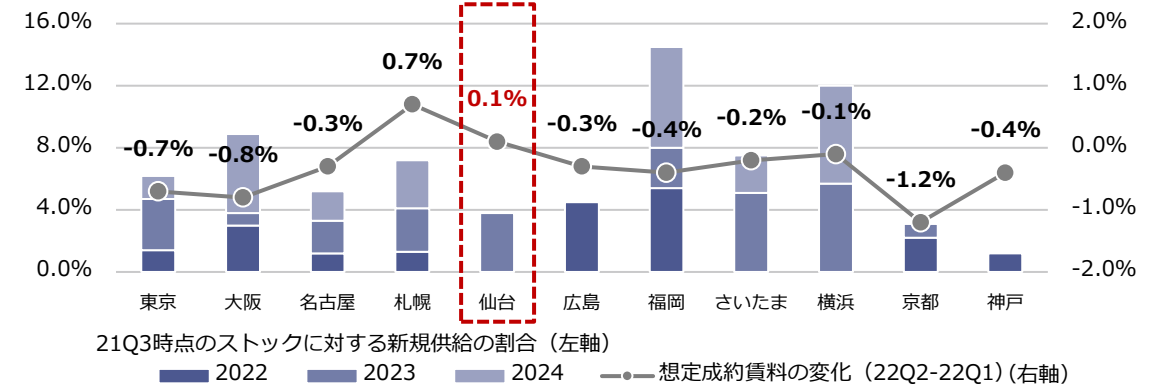
**11.3年**

賃料ギャップ  
(1階商業店舗を除く)

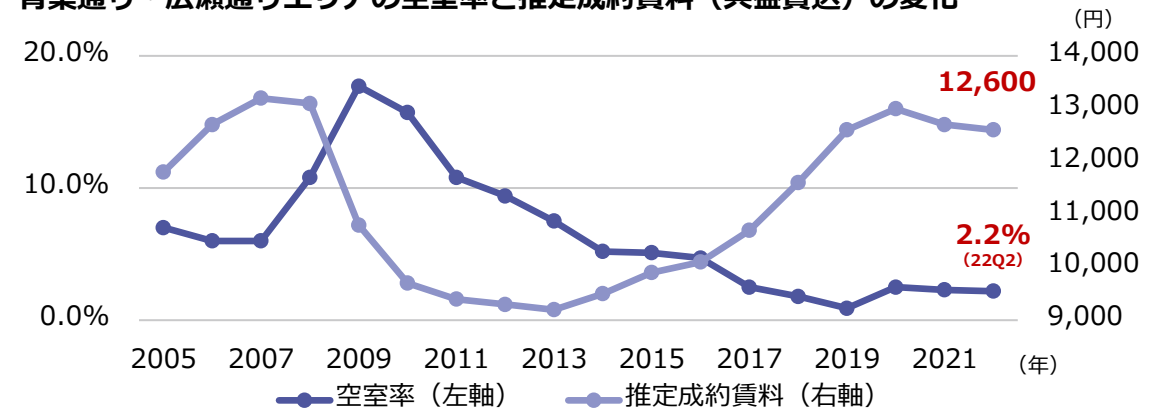
**▲18.2%**

- 2024年までの既存ストックに対する新規供給割合は全国主要都市の中では低水準
- 東京等と比較して新型コロナの影響は限定、直近でもコールセンターの拡張移転等で100坪以上の空室が複数消化されている
- 仙台市内の業務集積地である青葉通り・広瀬通りエリアは、市内平均と比較して空室率は低位に推移、推定成約賃料も高水準を維持している

#### 今後の新規供給割合と想定成約賃料の変化 (直近)



#### 青葉通り・広瀬通りエリアの空室率と推定成約賃料 (共益費込) の変化



注: 2022年8月末時点における各テナントの賃貸面積をもとに各フロアの利用状況をイメージ化したものであり、実態を正確に表したものではありません。

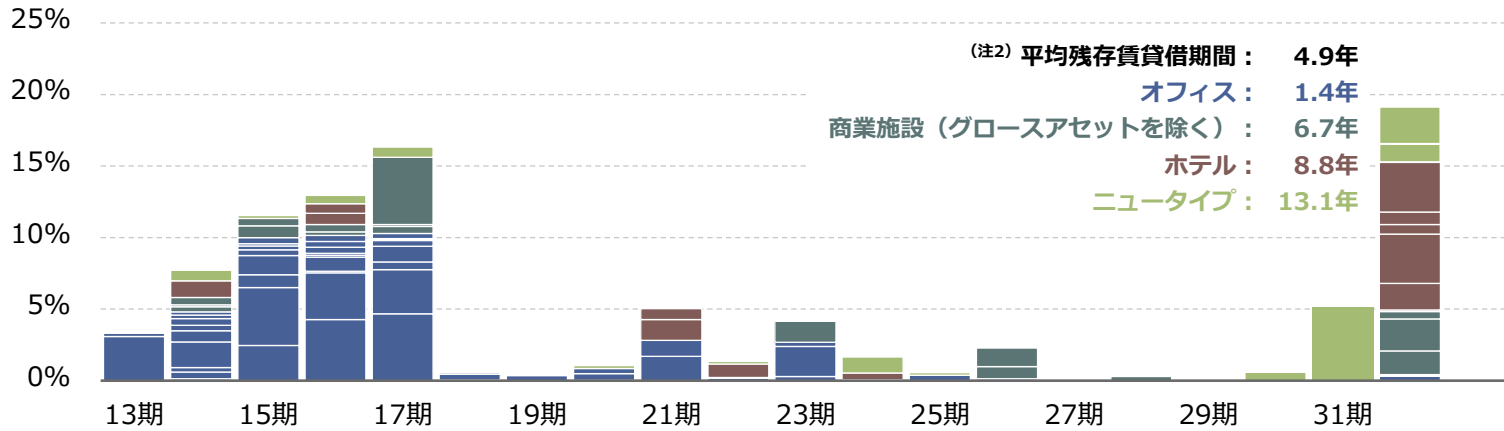


Section4.  
ポートフォリオマネジメント

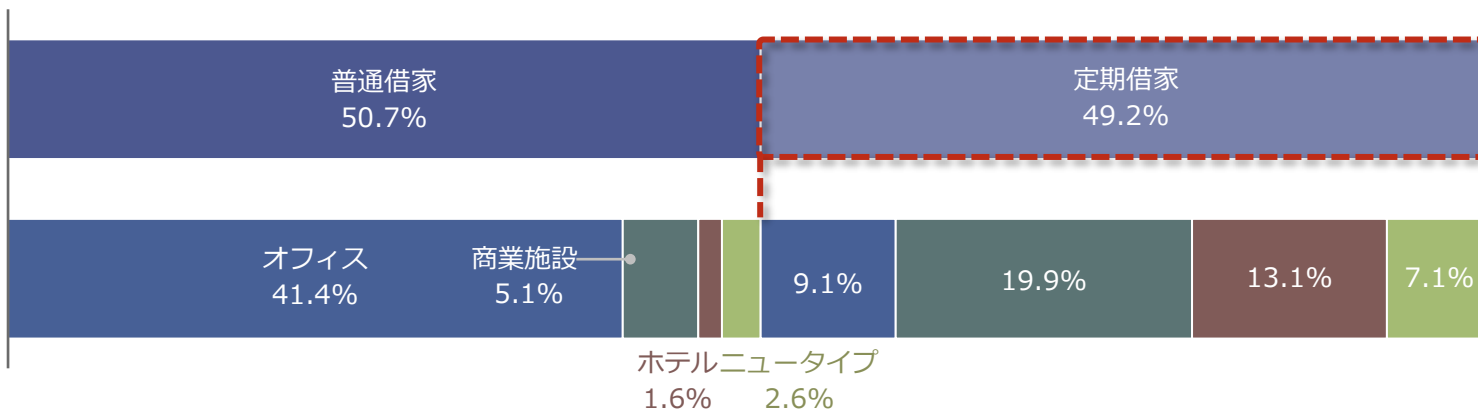
---

# テナント分散の状況（2022年12月15日時点）

## 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

2022年12月15日時点	
平均残存賃貸借期間	<b>4.9年</b>
残存期間5年以上の定期借家／借地比率	<b>28.1%</b>

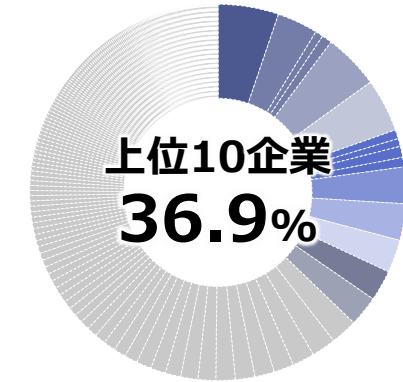
注1：「賃貸借契約期間分散状況（賃料ベース）」は、本投資法人の保有資産について、2022年10月末日時点において有効に締結されている賃貸借契約に定められる賃貸借契約の満期日までの残存日数を365で除して、年間賃料との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。  
 注2：「平均残存賃貸借期間」とは、本投資法人の保有資産について、2022年10月期（第13期）末時点（MIテラス仙台広瀬通りは取得日時点）において有効に締結されている賃貸借契約に定められる賃貸借契約の満期日までの残存日数を365で除して、年間賃料との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。

# テナント分散の状況（第13期末時点）

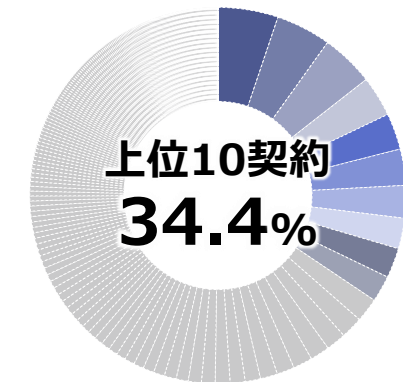
## 上位10テナント（賃料ベース）

	テナント名	入居物件	賃貸面積	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	15,563㎡	5.2%
2.	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㎡	5.0%
3.	イオンリテール	イオン葛西店	28,338㎡	非開示
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	7,158㎡	非開示
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)	10,860㎡	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	6,497㎡	非開示
7.	西友	ツルミフーガ1	9,578㎡	非開示
8.	ビッグローブ	品川シーサイドパークタワー	4,237㎡	非開示
9.	衛生学園	東京衛生学園専門学校	4,220㎡	非開示
10.	非開示（業種：通信事業等）	川崎テックセンター	5,074㎡	非開示

## テナント企業の分散（賃料ベース）

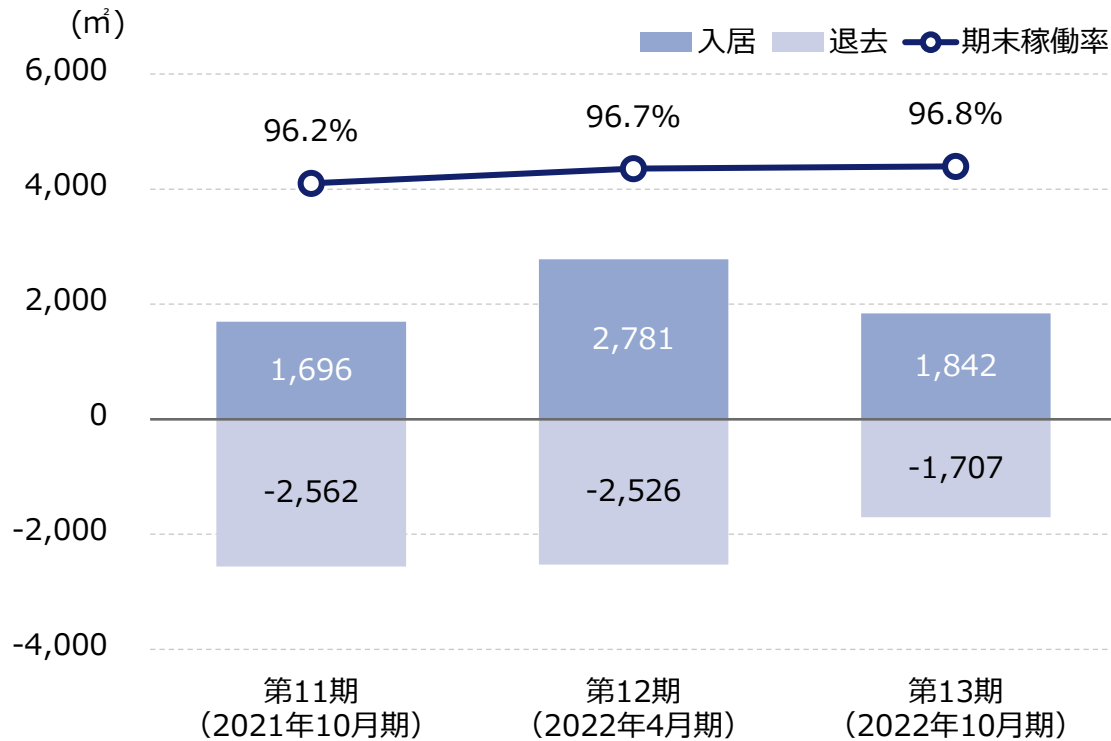


## 賃貸借契約の分散（賃料ベース）



# オフィステナント入替・契約更改の実績

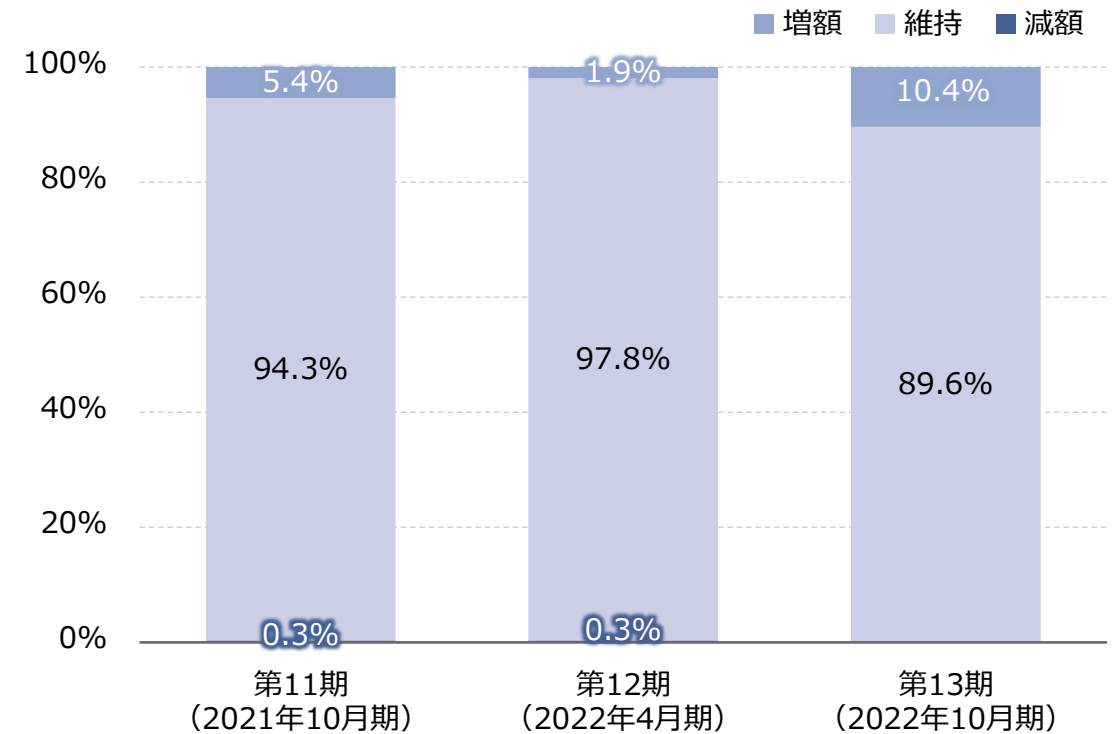
## 入退去の推移



入居 平均単価	18,250円	19,820円	16,220円
退去 平均単価	16,880円	18,550円	17,980円
賃料 増減額 (注)	▲22百万円	14百万円	▲1百万円

注1: 10円未満切り捨てて記載しています。  
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) ※新型コロナ対応の減免は除く



更改対象 面積	14,555m <sup>2</sup>	14,262m <sup>2</sup>	23,681m <sup>2</sup>
賃料 増減率	+0.1%	+0.2%	+1.7%
賃料 増減額 (注)	0百万円	0百万円	11百万円

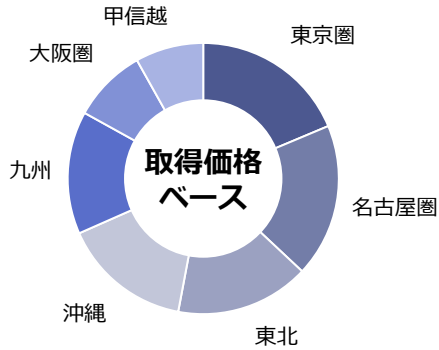
# ホテルポートフォリオの状況 (第13期末時点)

**固定賃料物件**  
**9/12** 物件

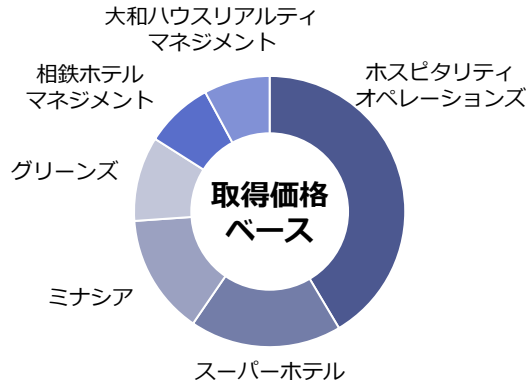
**客室数**  
**1,913** 室

**平均残存賃貸借期間**  
**8.9** 年

エリア別分散状況



オペレーターグループ分散状況



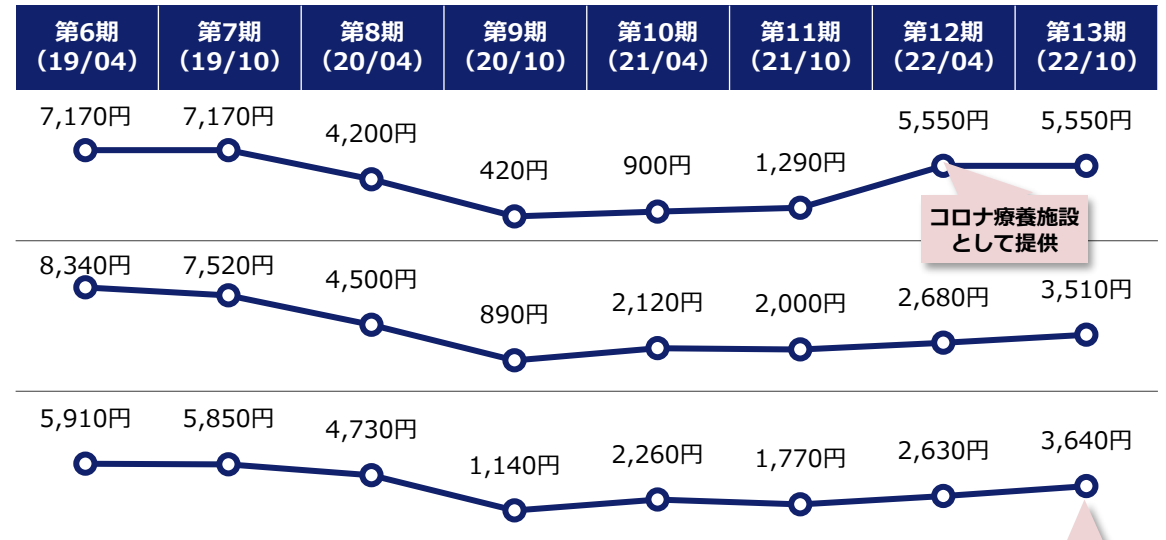
- ホテルは**インフレへの対応力があるアセット**であり、ポートフォリオに占める割合を一定に保ちつつ、安定した需要が期待できるエリアの物件は継続保有
- 固定賃料ホテルのうち**3年以内に2件、3~5年以内に5件の契約期限が到来**
- オペレーターとの協働姿勢を維持しつつ、市況回復を取込めるよう交渉予定

変動賃料物件の運用状況 (第13期) (注)

物件名		2022/5~ 2022/7	2019年 同期比	2022/8~ 2022/10	2019年 同期比
那覇	ADR	5,540円	67%	5,550円	60%
	稼働率	100%	123%	100%	122%
	RevPAR	5,540円	82%	5,550円	73%
博多駅前	ADR	4,080円	46%	4,750円	57%
	稼働率	79%	89%	80%	93%
	RevPAR	3,210円	41%	3,820円	53%
名古屋栄	ADR	4,980円	81%	5,150円	83%
	稼働率	68%	73%	76%	78%
	RevPAR	3,370円	60%	3,910円	65%

注： ADR及びRevPARは10円未満切り捨てで記載しています。

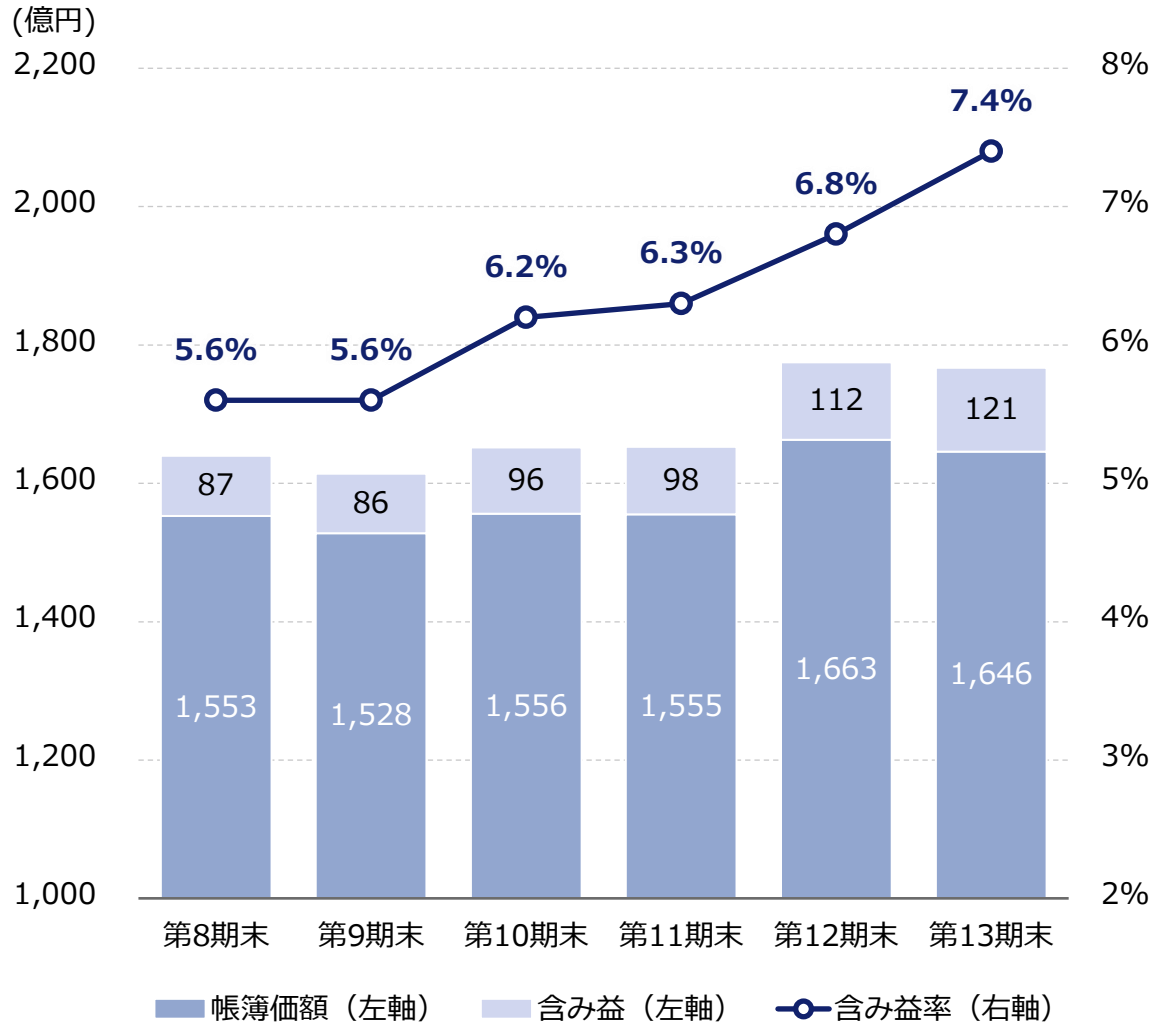
RevPARの推移 (注)



コロナ禍初の変動賃料発生

# 鑑定評価額の状況

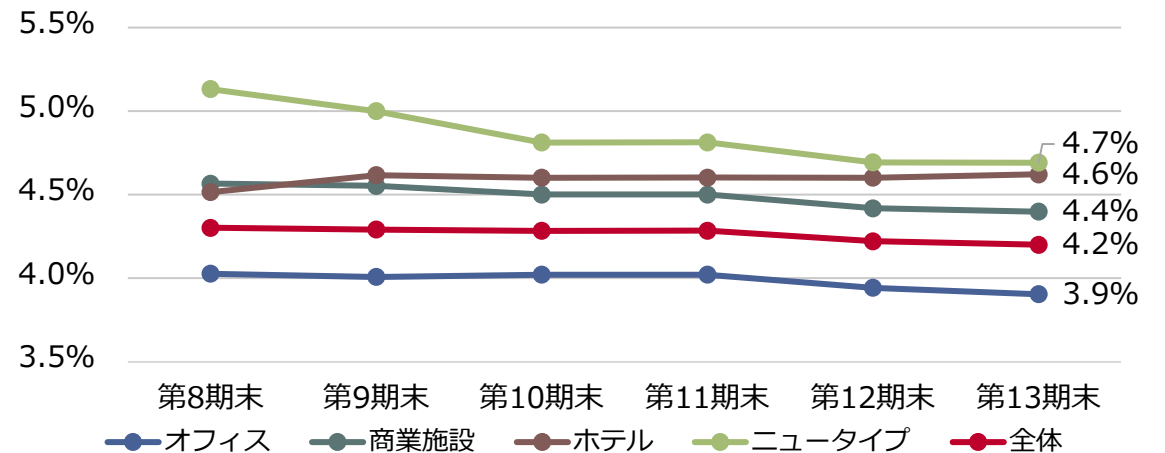
## 鑑定評価額及び含み益の推移



## アセットタイプ別鑑定評価額の変化 (継続保有物件)

	第12期末	第13期末	変化	
オフィス	925億円	928億円	3億円	(+0.3%)
商業施設	378億円	381億円	2億円	(+0.7%)
ホテル	274億円	275億円	0億円	(+0.3%)
ニュータイプ	173億円	173億円	0億円	(+0.2%)
<b>合計</b>	<b>1,752億円</b>	<b>1,759億円</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



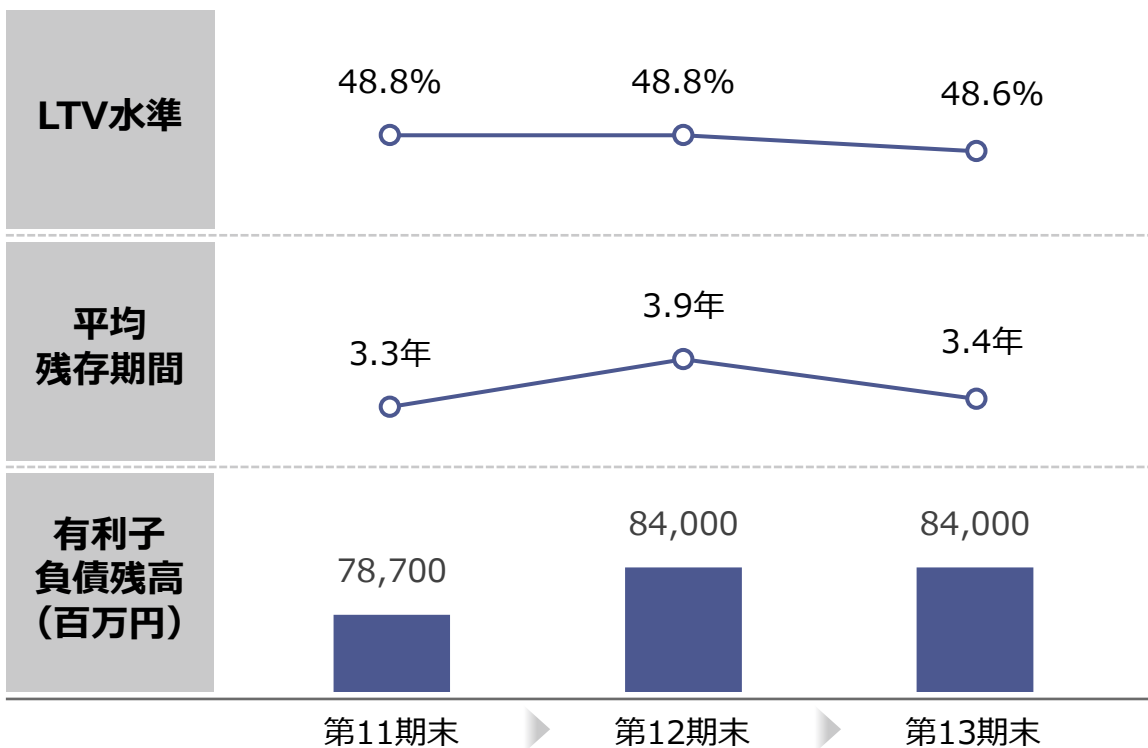
## Section5. 財務戦略/ESGの取組み

---

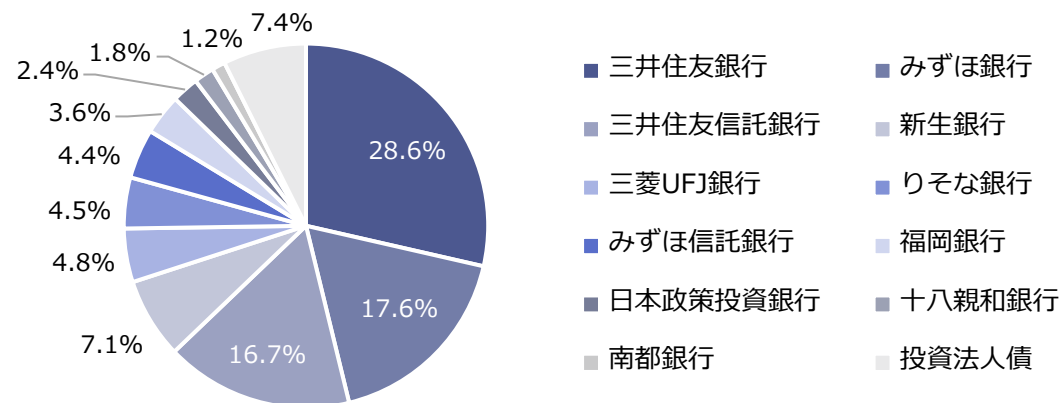
# 財務マネジメントの状況①

## 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 (2022年10月末時点)



### 資金調達の分散状況 (リファイナンス後)



### 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

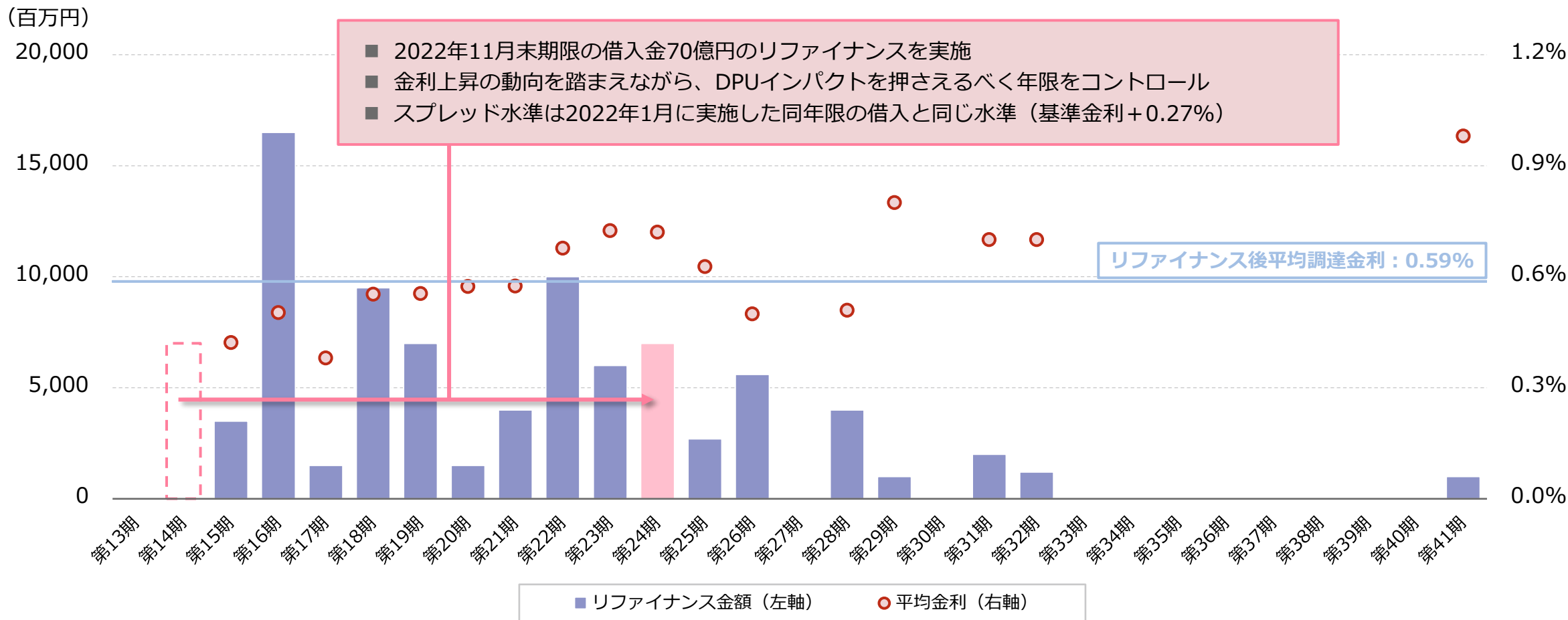
日本格付研究所 (JCR)	<b>A+</b> (安定的)
格付投資情報センター (R&I)	<b>A</b> (安定的)



## 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年度から本評価に参加し、**3スター**及び**Green Star**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8月に**既存物件の認証を再取得**  
新宿イーストサイドスクエア（4つ星）  
六甲アイランドDC（3つ星）



### 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 パートナー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 パートナー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 パートナーシップで目標を達成しよう

## ESGの取組み②（環境）

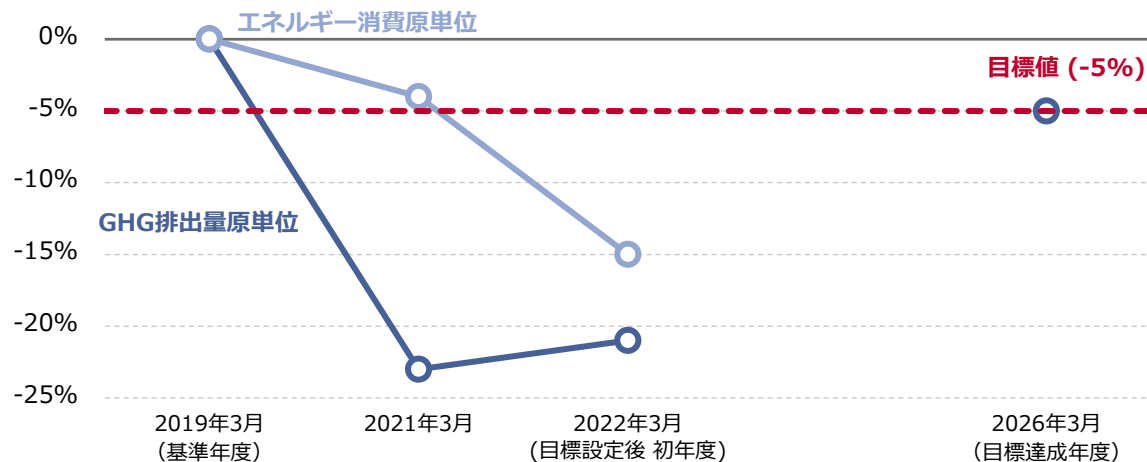
### 環境パフォーマンス目標

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

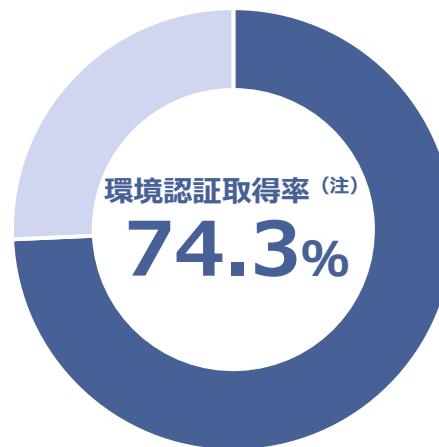
(注) 目標の対象期間 初年度：2022年3月期、目標達成年度：2026年3月期、基準年度：2019年3月期

#### 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（2022年12月15日時点）

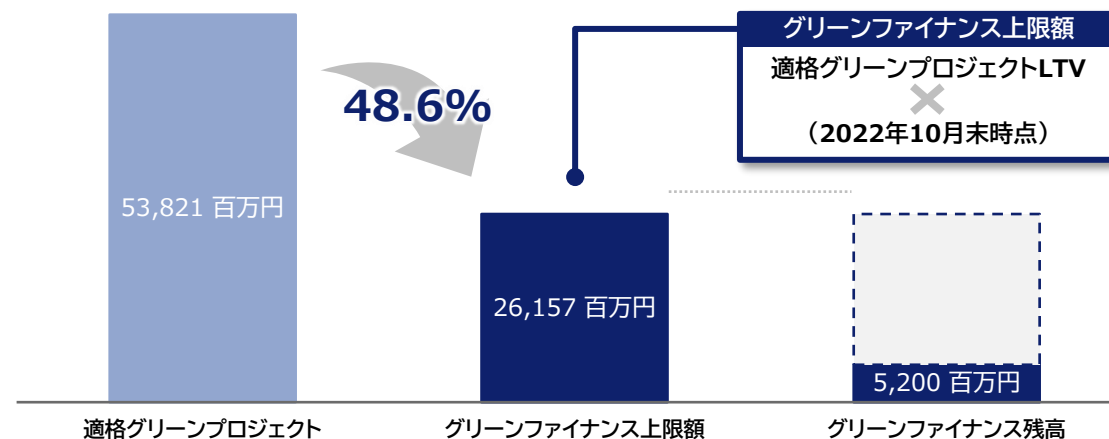


#### 認証取得物件

- 新宿イーストサイドスクエア
- 品川シーサイドパークタワー
- 東京フロントテラス
- ミ・ナーラ
- 六甲アイランドDC
- 川崎テックセンター
- MIテラス名古屋伏見

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（2022年10月末時点）



# ESGの取組み③ (社会)

## 地域貢献活動

### コロナ禍でも地域貢献活動を継続

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

新型コロナウイルス感染症への対応を中心に、地域行政と協力しながら様々な地域支援活動を実施



サイクル&バスライド  
実証実験への協力

## 従業員に向けた取組み

### 従業員の働きやすい環境整備を推進

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

## テナントや施設利用者に向けた取組み

### 共用設備の効率化や節電対策等を実施

テナント及び利用者にとって快適な物件運用にむけて効率的な設備の導入や改修を実施  
イベントの実施やESG関連の情報開示も強化



個室型コワーキングスペース

## 今期の取組み事例



新型コロナ軽症患者宿泊施設やワクチン接種会場として施設提供  
(沖縄県那覇市/奈良県奈良市)



地域スポーツチームとの共同イベントの実施  
(奈良県奈良市)

## 今期の取組み事例

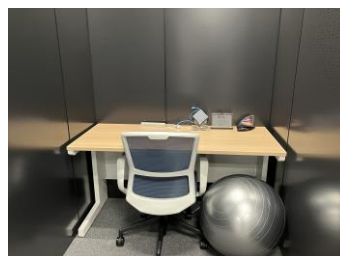


オフィスのフロア移転に伴いグループ共同のコミュニケーションスペースを増設

## 今期の取組み事例



各保有物件設備の更新(共用部照明のLED化等)  
(MIテラス名古屋伏見)



ウェブ会議の増加に伴い専用の個別ブースを設置



テナントや利用者の協力のもと節電対策を実施  
(新宿イーストサイドスクエア)

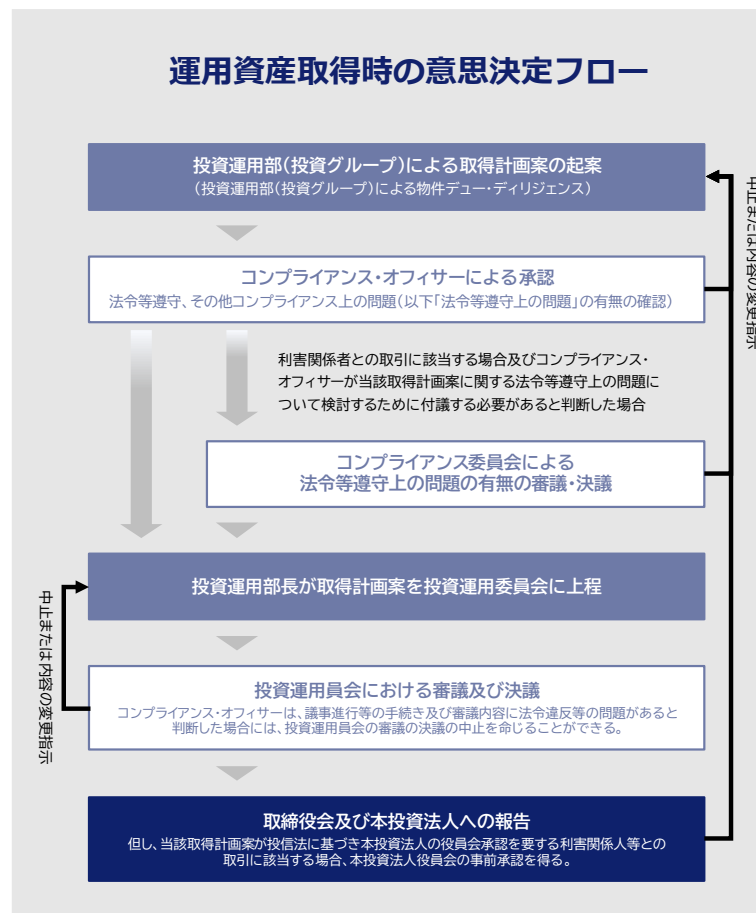
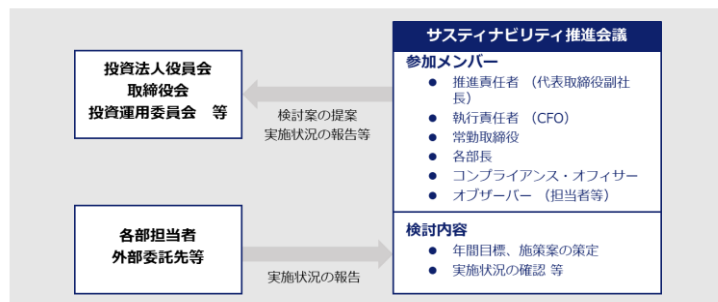
# ESGの取組み④ (ガバナンス)

## ガバナンス (企業統治) 体制

投資主利益に配慮した制度設計がなされており、利益相反取引時にはコンプライアンス・オフィサーによる事前審査や第三者である外部委員の出席・賛成が必須である委員会における審議・決議を必須とすることで第三者性を確保した中立的かつ透明性の高いガバナンス体制を整備

コンプライアンスを遵守した経営を行うために各種規程を整備し、従業員に対する定期的な研修等を行うことで企業全体でのコンプライアンス意識の向上に努めている

ESG全般の取組みは「サステナビリティ推進会議」を中心に全社で検討・議論しながら推進中



## 資産運用報酬等の実績

	第12期 (2022年4月期)	第13期 (2022年10月期)
運用報酬 I	399百万円	433百万円
運用報酬 II	34百万円	35百万円
取得報酬	106百万円	-
譲渡報酬	-	16百万円
合併報酬	-	-

役職名	氏名	役員報酬	役員会出席率 (第13期)
執行役員	菅沼通夫	-	100% (6回/6回)
監督役員	根岸岳彦	第13期 (合計) 3,676千円	100% (6回/6回)
監督役員	西井秀朋		100% (6回/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）