



# 物件入替及び運用状況の予想の修正について

-2025年2月17日付プレスリリース 補足説明資料-

## 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>

# 物件入替及び運用状況の予想の修正

## ポートフォリオの「収益性向上」と将来の「内部成長」を企図する戦略的物件入替



- 本入替のポイント
- 将来の成長期待が低い物件を譲渡
  - 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
  - 含み益を顕在化させて投資主への還元を実施

- 業績予想
- 第18期：ホテルの変動賃料が業績予想を超えて推移、今後においても更なる収益性向上が期待される状況
  - 第19期：物件入替効果として20円/口程度を見込む。今後ホテルの変動賃料推移等を精査のうえで業績予想を開示する予定

	譲渡物件	取得物件
	 渋谷ワールドイーストビル	 ミ・ナアラ
	 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)	
譲渡/取得 (予定) 価格	8,550百万円	7,901百万円
鑑定評価額 (注2)	8,710百万円	8,520百万円
含み益 (注3)	384百万円	463百万円
譲渡損益 (注4)	+140百万円	-
償却後 NOI利回り (注5)	3.2%	3.8%

注1：本予想は一定条件の下に算出した2025年2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证するものではありません。以下同じです。

注2：取得物件は2024年12月末日、譲渡物件は2024年10月末日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3：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2024年10月末日時点の想定帳簿価額の差を記載しています。以下同じです。

注4：譲渡価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用等の差額として算定した2025年2月17日時点における参考値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。以下同じです。

注5：取得物件は鑑定NOIに基づく取得価格ベース、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・ナアラ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。以下NOI利回りについても同じです。

## みらい中期経営計画2025

賢守

Smart Defense

×

共攻

Offense with  
Aligned Interest

不透明な市場環境の中  
次の成長に備えて  
「賢く」守る

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)

目標  
1,300円

2025年4月期  
予想  
1,210円  
(2024年12月公表)

物件入替後  
1,300円

物件入替による  
含み益の顕在化と  
ホテル収益の改善が  
分配金を牽引  
本取組みによる収益  
力改善は第19期以降  
の寄与を見込む

### 1口当たりNAV

目標  
53,000円

2024年10月末  
52,410円

物件入替後  
52,450円

物件入替による含み  
益額増加がNAV上昇  
に寄与

### 資産規模

目標  
2,000億円

2024年10月末  
1,782億円

物件入替後  
1,779億円

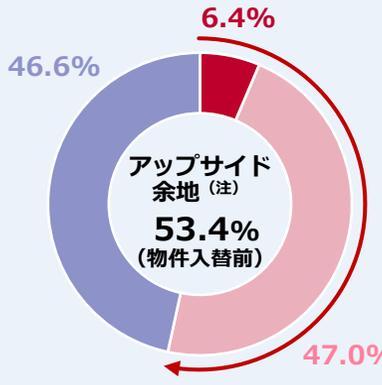
資本市場の  
回復までは  
資産入替に注力

注1: 各定量目標は一定条件の下に算出した2025年2月17日時点の目標であり、将来の達成を保証するものではありません。以下同じです。

注2: 1口当たりNAV = {出資総額 + (鑑定評価額 - 帳簿価額)} ÷ 発行済投資口数。10円未満切り捨てで記載しています。

# 当面のポートフォリオ構築戦略

## 金利コストの上昇及びインフレ圧力を凌駕するアセットリターンの向上を目指す

アセットタイプ	パイプライン（取得物件を含む）	投資戦略・マーケット環境	ポートフォリオ全体
オフィス	 <p>MIテラス横浜西口 2,355百万円</p>  <p>MIテラス名古屋葵 4,525百万円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 賃貸借契約期間が短期であり、供給が限定的なエリアの物件を取得することで賃料の引上げを狙う</li> <li>■ 幅広いテナント需要に対応可能な<b>中規模オフィス</b>、新規供給がより限定的な<b>地方中核都市</b>に着目</li> </ul>	<p>ポートフォリオ全体</p> 
商業施設	 <p>NPC富山駅前スクエア (底地) 1,020百万円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 人流回復による需要増が期待される<b>都市型商業施設</b>を積極検討、<b>固定賃料</b>物件はインフレ対応を見据えて割安な価格での取得を意識</li> <li>■ 固定賃料物件では<b>周辺エリアの将来的なアップサイドポテンシャル</b>も視野に</li> </ul>	
ホテル	 <p>関東圏ホテル</p>  <p>都内ホテル</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ アップサイドが期待される<b>変動賃料ホテル</b>に引き続き注目、取得環境が苛烈な中で<b>他のアセットクラスからホテルへのコンバージョンも視野</b>に入れて検討</li> <li>■ 固定賃料ホテルは割安な価格、<b>契約の残存期間及び契約見直し条項の有無</b>を考慮、賃料見直し・変動賃料への切替等による<b>アップサイドが狙える物件</b>を検討</li> </ul>	
ニュータイプ / その他	 <p>インダストリアル</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 今後、製造業の国内回帰により<b>需要の増加が期待される新たな投資対象セクター</b>への投資</li> <li>■ <b>将来的にアセットクラスを跨いだ用途転換</b>等によりアセットリターンが向上するポテンシャルを有する物件についても取得を検討</li> </ul>	

注： 既存物件については2024年10月末時点、取得物件については2024年12月末時点の賃貸借契約に基づき算出しています。

# 物件入替の概要

## 譲渡物件

物件名		
アセットタイプ	都市型商業施設	地域密着型商業施設
所在地	東京都渋谷区	奈良県奈良市
譲渡/取得(予定)日	2025年2月17日	
取得(予定)価格	3,200百万円	4,944百万円
譲渡価格	5,900百万円	2,650百万円
鑑定評価額	5,710百万円	3,000百万円
譲渡損益/含み益	2,387百万円	▲2,246百万円
NOI利回り	5.9%	5.0%
償却後NOI利回り	5.5%	1.5%



## 取得物件

		
中規模オフィス	中規模オフィス	都市型商業施設
神奈川県横浜市	愛知県名古屋市	富山県富山市
2025年2月18日	2025年3月10日	2025年2月18日
2,355百万円	4,525百万円	1,020百万円
-	-	-
2,540百万円	4,880百万円	1,100百万円
146百万円	262百万円	54百万円
3.8%	4.4%	4.0%
3.5%	3.8%	4.0%

# 取得予定物件 (1/3)

## MIテラス横浜西口

コアアセット  
オフィス



取得予定価格	2,355百万円
鑑定評価額	2,540百万円
鑑定NOI利回り	3.8%
償却後NOI利回り	3.5%
所在地	神奈川県横浜市西区 北幸二丁目10番33号

敷地面積	589.85㎡
延床面積	2,878.14㎡
構造	RS造 地下1階付9階建
稼働率 (テナント数)	100% (14)
建築時期	1990年4月

### 堅調なオフィス需要が見込める横浜駅地区に所在する中規模オフィス

- JR「横浜」駅から徒歩10分、市営地下鉄「横浜」駅から徒歩7分に立地し視認性も良好
- 基準階面積約77坪とマーケット需要のボリュームゾーンの中規模オフィス。一方で最小分割区画が20坪台と小規模な面積での使用も多い周辺賃貸ニーズに合致しており、貸室形状も概ね整形でレイアウト効率に優れている
- 建築環境総合性能評価システム (CASBEE) 不動産評価認証の「Aランク」を取得済

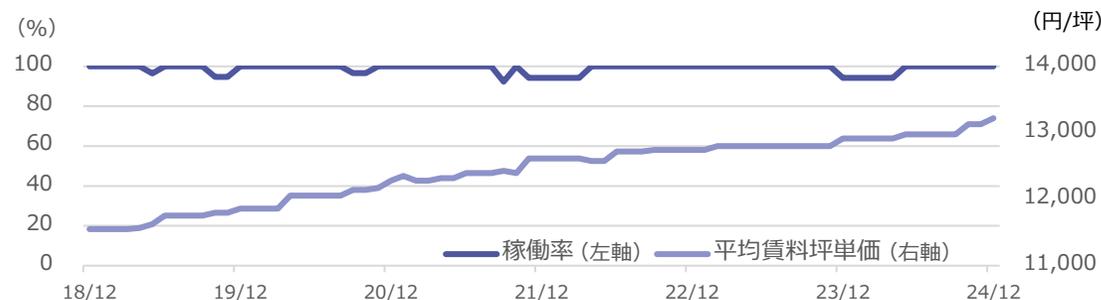
## コロナ禍前後を通じた継続的な高稼働率と賃料増額

- ブリッジ期間中の積極的なリーシング活動により平均賃料単価が増加



注: 賃料ギャップ = (契約賃料 - 市場賃料) ÷ 契約賃料

### 本物件の稼働率・賃料単価推移



## 横浜駅地区は利便性の高さから空室率低下と賃料上昇が続く

### 横浜市ビジネスエリアの賃貸需要と乗入路線数

	横浜駅地区 (2021年12月時点)	横浜駅地区 (2024年12月時点)	みなとみらい 21地区 (2024年12月時点)	新横浜地区 (2024年12月時点)	関内地区 (2024年12月時点)
平均賃料 (円/坪)	14,319 → 14,657	20,938	11,823	11,228	
平均空室率 (%)	3.9% → 3.5%	12.7%	6.0%	4.1%	
乗入路線数	11	1	5	2	

出所: 三鬼商事株式会社「オフィスマーケット」より本資産運用会社が作成

# 取得予定物件 (2/3)

## MIテラス名古屋葵

スポンサー  
サポート

コアアセット  
オフィス



取得予定価格	4,525百万円
鑑定評価額	4,880百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
償却後NOI利回り	3.8%
所在地	愛知県名古屋市中区葵一丁目20番22号

敷地面積	1,359.20㎡
延床面積	①8,880.37㎡ ②184.64㎡
構造	①S造 地下1階付12階建 ②S造 2階建
稼働率 (テナント数)	85.3% (9)
建築時期	①1991年3月 ②1996年10月

### 需給の安定した栄エリアに所在する駐車場棟付きの中規模オフィス

- 名古屋駅市営地下鉄東山線「新栄町」駅から徒歩2分と交通利便性が高く、国道153号線・広小路通の交差点に立地していることから視認性にも優れる中規模オフィス
- 基準階面積は約154坪で、周辺エリアでは規模の面において優位性がある一方で区画分割も可能
- 共用部等はリニューアルが実施されておりエリア内での競争力を維持している。また、広小路通り面に面する機械式駐車場も有しており、158台の駐車が可能

## スポンサーサポートと賃料アップサイドの追求

- イデラ キャピタルによる物件供給及びブリッジ期間中のリーシング、三井物産グループによるブリッジ機能提供等、**両スポンサーが取得をサポート**
- 大規模退去が確定した物件をパイプライン化。積極的なリーシング施策によって稼働率は88.7% (2025年2月末時点) を回復し、賃料単価は大幅に増加
- 賃貸借契約期間が約2年であることから、比較的早期に契約更新が到来。インフレ下において**賃料アップサイドの追求が可能**



	2023年7月時点	2024年7月末時点	2024年12月時点
稼働率	100%	55.2%	85.3%
賃料単価	2023年7月時点と比較した平均賃料単価 +10.5% (2024年12月時点)		

## オフィス需給バランスが安定的な栄エリア

- 本物件が所在する栄エリアは、名古屋市内の他主要エリアと比較してオフィスの空室率が低位安定的に推移しており、需給バランスの安定したエリア

### 名古屋市主要エリアにおけるオフィスの平均空室率の推移



出所：三鬼商事株式会社「オフィスマーケット」より本資産運用会社が作成

# 取得予定物件 (3/3)

## NPC富山駅前スクエア (底地)

スポンサー  
サポート

コアアセット  
商業施設



取得予定価格	1,020百万円
鑑定評価額	1,100百万円
鑑定NOI利回り	4.0%
償却後NOI利回り	4.0%
所在地	富山県富山市桜町一丁目5番1

敷地面積	1,599.70㎡
延床面積	-
構造	-
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	-

### JR富山駅から徒歩3分。富山市中心部に所在する店舗付立体駐車場の底地

- JR「富山」駅及び富山地方鉄道本線「電鉄富山」駅徒歩3分、富山地方鉄道軌道線「電鉄富山駅・エスタ前」駅徒歩1分の繁华性の高い駅前の好立地
- 店舗付駐車場施設が建設されており、駐車場部分は隣接するホテルと提携をしていることから、安定的な需要を確保。駅近であることから、将来多様な用途での利用が想定される
- 三井物産グループからの情報提供により取得機会を獲得、ブリッジ期間中においても三井物産グループのサポートを受けたうえで取得

## 人口流入が続く富山市中心部

- 富山は、2008年3月に「富山都市マスタープラン」を制定以降、公共交通機関を軸とした中心市街地活性化の施策に取り組む
- 特に、富山市総合計画で位置づけた「富山市中心部」内での住宅建設や購入等に様々な支援を行うことで、**富山市中心部では人口流入が続き、転入超過**となっている
- また、中心市街地活性化の施策が呼び水となり、**民間主体の市街地の再開発も活発化**しており、今後の更なる発展が期待される
- ニューヨーク・タイムズ「2025年に行くべき52カ所」に富山市が選出され、観光需要の増加が期待される



富山駅前再開発の例

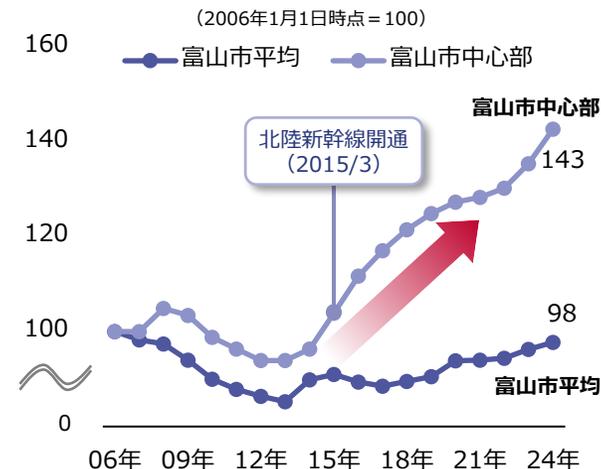
## ホテル・集合住宅への用途転用も可能な好立地

- 事業用定期借地権設定契約を締結。契約期間25年（不解約期間15年）、契約期間満了時は更地返還
- 本物件は富山駅周辺エリアの中でも商業地域として繁华性の高いエリアに所在しており、更地返還後はホテルや集合住宅等への多様な展開を想定



富山駅周辺の様子

## 富山市エリア別公示地価推移

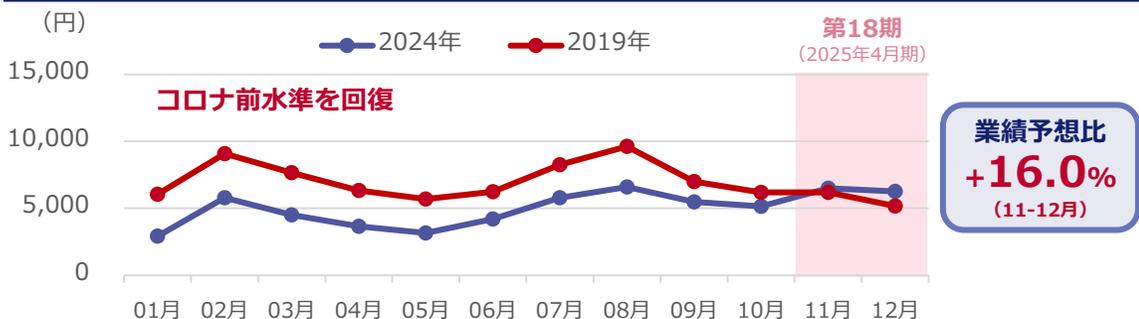


出所：国土交通省「地価・不動産鑑定：地価公示」（各年1月1日）

# 変動賃料ホテルのRevPAR実績

## ホテルのRevPARはコロナ禍前を回復、当初予算を大幅に超過して推移

### スマイルホテル那覇シティリゾート



### スマイルホテル大阪天王寺



### スマイルホテル博多駅前



### スマイルホテル京都烏丸五条



### スマイルホテル名古屋栄



### 5物件合計 (注)



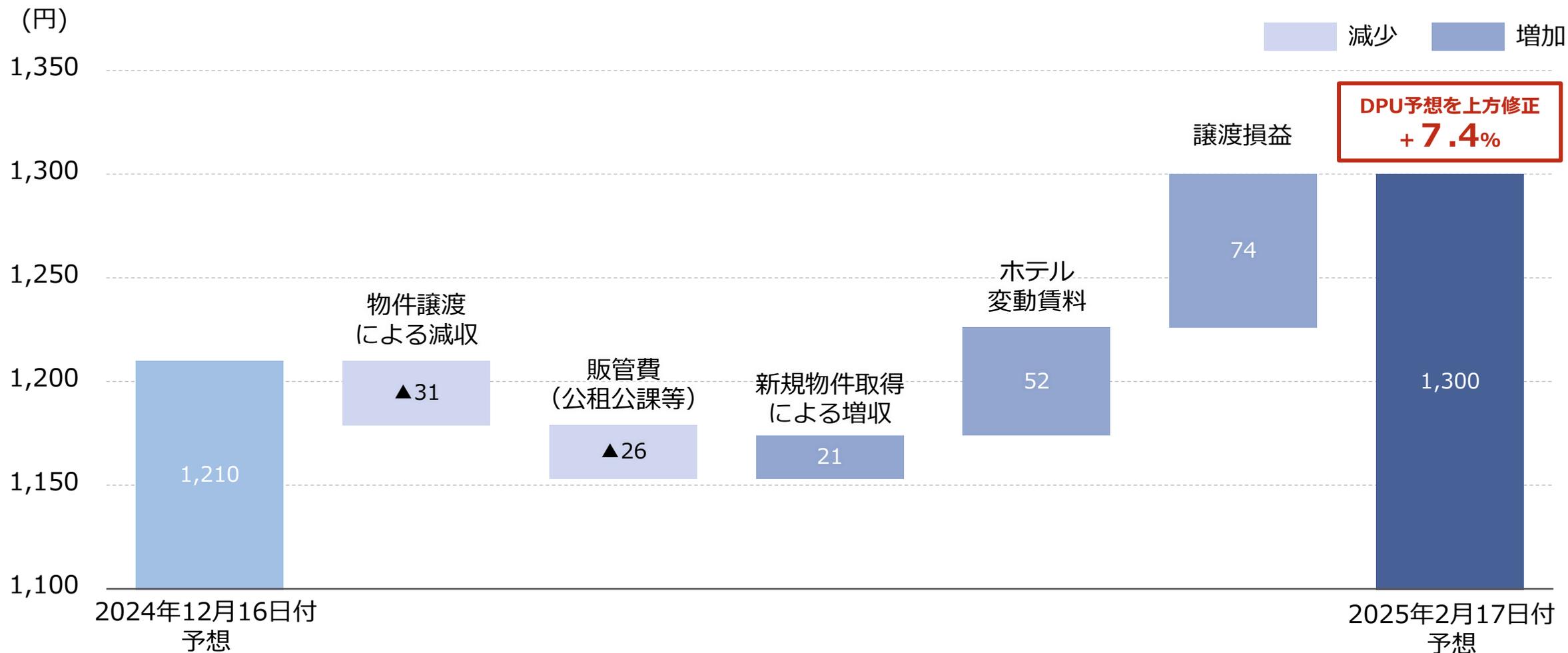
注： 2024年2月まではスマイルホテル那覇シティリゾート、スマイルホテル博多駅前及びスマイルホテル名古屋栄の3物件合計で算定した数値、2024年3月以降はスマイルホテル大阪天王寺及びスマイルホテル京都烏丸五条を加えた5物件合計で算定した数値を記載しています。

## 業績予想（第18期）の修正

		第18期（2025/04）予想		差異
		（修正前）	（修正後）	
営業収益	百万円	6,080	8,356	2,275
賃貸事業収入	百万円	5,149	5,086	▲62
オフィス	百万円	2,404	2,445	40
商業施設	百万円	1,270	1,065	▲204
ホテル	百万円	953	1,055	101
居住施設	百万円	65	65	-
その他	百万円	455	455	-
その他収入	百万円	931	882	▲48
不動産等売却益	百万円	-	2,387	2,387
賃貸事業費用	百万円	1,931	1,767	▲163
NOI	百万円	4,149	4,201	52
減価償却費	百万円	818	789	▲28
不動産等売却損	百万円	-	2,246	2,246
一般管理費	百万円	606	655	49
営業外費用	百万円	414	415	0
当期純利益	百万円	2,309	2,480	171
<b>1口当たり分配金（DPU）</b>	<b>円</b>	<b>1,210</b>	<b>1,300</b>	<b>90</b>
資本的支出	百万円	783	565	▲217
NCF	百万円	3,366	3,635	269
期末物件数	件	43	44	1
有利子負債総額	百万円	91,900	91,900	-
LTV	%	49.2	49.2	-
発行済投資口数	口	1,907,440	1,907,440	-

# 1口当たり予想分配金（DPU）の変化（第18期）

第18期（25/04）予想分配金は譲渡益とホテルの業績改善が寄与し当初予想より7.4%上昇、資産入替による本格的な分配金寄与は第19期（25/10）以降



# ポートフォリオ一覧（本物件入替後）

アセットタイプ	分類	物件名	所在地	取得時期	取得価格 (百万円)	投資比率	NOI 利回り (注1)	償却後 NOI 利回り (注1)	稼働率 (注2)	
オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー	東京都品川区	2016年12月	20,288	11.4%	4.0%	3.2%	95.2%	
		川崎テックセンター	神奈川県川崎市	2016年12月	23,182	13.0%	5.0%	3.7%	99.8%	
		新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区	2016年12月	10,000	5.6%	4.2%	3.4%	100%	
		東京フロントテラス	東京都品川区	2017年10月	10,592	6.0%	2.9%	2.1%	95.2%	
	中規模	コア	MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋市	2018年6月	8,886	5.0%	5.1%	4.5%	100%
			広島鯉城通りビル	広島県広島市	2020年3月	2,250	1.3%	5.3%	4.5%	100%
			BizMiiX淀屋橋	大阪府大阪市	2018年11月	2,041	1.1%	4.0%	2.9%	89.6%
			TCAビル	大阪府大阪市	2021年1月	2,120	1.2%	4.2%	3.3%	100%
			愛媛ビル・広島	広島県広島市	2022年1月	2,780	1.6%	5.5%	4.5%	94.6%
			MIテラス仙台広瀬通り	宮城県仙台市	2022年11月	2,022	1.1%	2.9%	2.3%	100%
			MIテラス北上野	東京都台東区	2023年3月	3,557	2.0%	4.0%	3.4%	100%
			MIテラス浜松	静岡県浜松市	2023年12月	2,603	1.5%	5.0%	4.2%	98.6%
			MIテラス横浜西口	神奈川県横浜市	2025年2月	2,355	1.3%	3.8%	3.5%	100%
			MIテラス名古屋葵	愛知県名古屋市	2025年3月	4,525	2.5%	4.4%	3.8%	85.3%
			小計				97,202	54.6%	4.3%	3.5%
商業施設	都市型	THINGS青山	東京都港区	2020年1月	2,912	1.6%	3.6%	3.4%	100%	
		MIキューブ仙台クリスロード	宮城県仙台市	2020年3月	1,330	0.7%	4.9%	4.7%	100%	
		MIキューブ町田イースト	東京都町田市	2023年3月	1,977	1.1%	3.2%	2.5%	85.9%	
		MIキューブ心斎橋	大阪府大阪市	2024年3月	2,644	1.5%	4.4%	4.3%	100%	
		NPC富山駅前スクエア（底地）	富山県富山市	2025年2月	1,020	0.6%	4.0%	4.0%	100%	
	地域密着型	コア	イオン葛西店	東京都江戸川区	2016年12月	9,420	5.3%	5.1%	4.1%	100%
			カインズモール彦根（底地）	滋賀県彦根市	2021年3月	3,598	2.0%	4.9%	4.9%	100%
			マックスバリュ高取店（底地）	広島県広島市	2021年3月	950	0.5%	4.3%	4.3%	100%
			ツルミフーガ1	神奈川県横浜市	2022年1月	5,300	3.0%	4.3%	3.4%	100%
			WECARS岐南店（底地）	岐阜県羽島郡	2022年1月	1,080	0.6%	4.0%	4.0%	100%
小計				30,231	17.0%	4.5%	4.0%	99.8%		

注1： 取得物件は鑑定NOIに基づく取得価格ベース、既存物件は2024年10月期実績に基づく帳簿価額ベースの数値（年換算）を記載しています。  
注2： 2024年12月末時点。

# ポートフォリオ一覧（本物件入替後）

アセットタイプ	分類	物件名	所在地	取得時期	取得価格 (百万円)	投資比率	NOI 利回り (注1)	償却後 NOI 利回り (注1)	稼働率 (注2)	
ホテル	バジェット 型	コア	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2016年12月	2,108	1.2%	5.7%	3.9%	94.6%
			ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2016年12月	2,042	1.1%	6.6%	4.6%	100%
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	2016年12月	1,280	0.7%	6.1%	5.1%	100%
			スマイルホテル大阪天王寺	大阪府大阪市	2016年12月	1,260	0.7%	4.3%	3.6%	100%
			スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	2016年12月	1,123	0.6%	5.9%	4.6%	100%
			スマイルホテル京都烏丸五条	京都府京都市	2016年12月	1,030	0.6%	7.2%	6.4%	100%
			EN HOTEL Ise	三重県伊勢市	2018年3月	1,800	1.0%	5.5%	4.3%	100%
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	2018年3月	820	0.5%	5.3%	2.9%	100%
			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	東京都台東区	2018年5月	3,720	2.1%	4.2%	3.7%	100%
			スマイルホテル那覇シティリゾート	沖縄県那覇市	2018年11月	4,000	2.2%	2.2%	1.6%	100%
			スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市	2018年11月	3,800	2.1%	5.7%	5.2%	100%
			スマイルホテル名古屋栄	愛知県名古屋市	2018年11月	2,950	1.7%	3.6%	3.0%	100%
			くれたけインプレミアム名古屋納屋橋	愛知県名古屋市	2023年12月	2,470	1.4%	4.6%	4.0%	100%
			ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄	愛知県名古屋市	2023年12月	1,700	1.0%	5.2%	4.5%	100%
			ホテル呉竹荘広島大手町	広島県広島市	2023年12月	2,540	1.4%	5.2%	4.2%	100%
小計					<b>32,643</b>	<b>18.3%</b>	<b>4.8%</b>	<b>3.9%</b>	<b>99.3%</b>	
居住施設	コア	フィール城北	静岡県浜松市	2023年3月	2,210	1.2%	5.1%	4.4%	100%	
		小計					<b>2,210</b>	<b>1.2%</b>	<b>5.1%</b>	<b>4.4%</b>
インダストリアル	ニュー タイプ	六甲アイランドDC	兵庫県神戸市	2018年11月	7,996	4.5%	5.8%	4.4%	100%	
		小田原機材管理センター（底地）	神奈川県小田原市	2021年3月	2,300	1.3%	4.6%	4.6%	100%	
		横浜大黒町整備工場（底地）	神奈川県横浜市	2022年3月	1,490	0.8%	3.8%	3.8%	100%	
		小計					<b>11,786</b>	<b>6.6%</b>	<b>5.3%</b>	<b>4.4%</b>
教育施設	ニュー タイプ	東京衛生学園専門学校	東京都大田区	2020年1月	3,900	2.2%	5.5%	4.8%	100%	
		小計					<b>3,900</b>	<b>2.2%</b>	<b>5.5%</b>	<b>4.8%</b>
ポートフォリオ合計					<b>177,974</b>	<b>100%</b>	<b>4.5%</b>	<b>3.7%</b>	<b>99.0%</b>	

注1： 取得物件は鑑定NOIに基づく取得価格ベース、既存物件は2024年10月期実績に基づく帳簿価額ベースの数値（年換算）を記載しています。  
注2： 2024年12月末時点。

# 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。

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）