

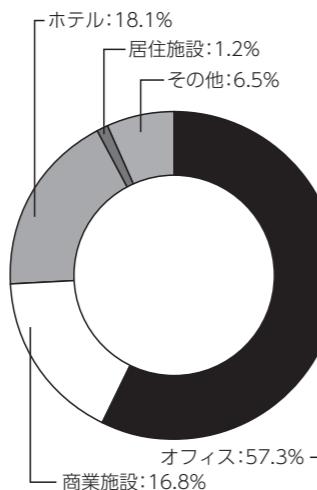


投資法人みらいは、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルがスポンサーとなり、新たな運用スタイルを切り拓く総合型REITとして、2016年12月16日に東京証券取引所へ上場を果たしました。投資法人みらいは、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスが有する様々な事業知見や幅広い取引先企業とのネットワーク、並びにイデラ キャピタルが強みを持つ不動産価値創造力を最大限に活用し、中長期的に安定したキャッシュフローが期待できるポートフォリオ構築を推進します。オフィス等のコアアセットに、より高い収益性が期待できるグロースアセットを組み入れていくことにより、キャッシュフローの安定性を確保しながらも、ポートフォリオの収益性を高める外部成長を実現し、分配金の持続的成長を目指す方針です。

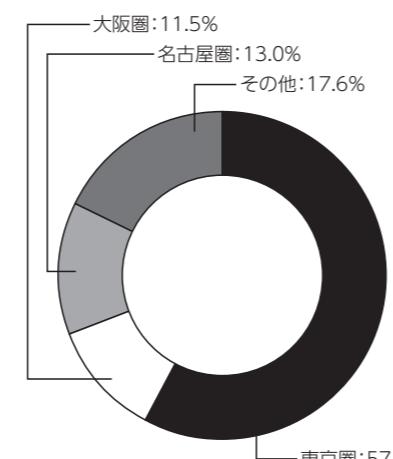


品川シーサイドパークタワー

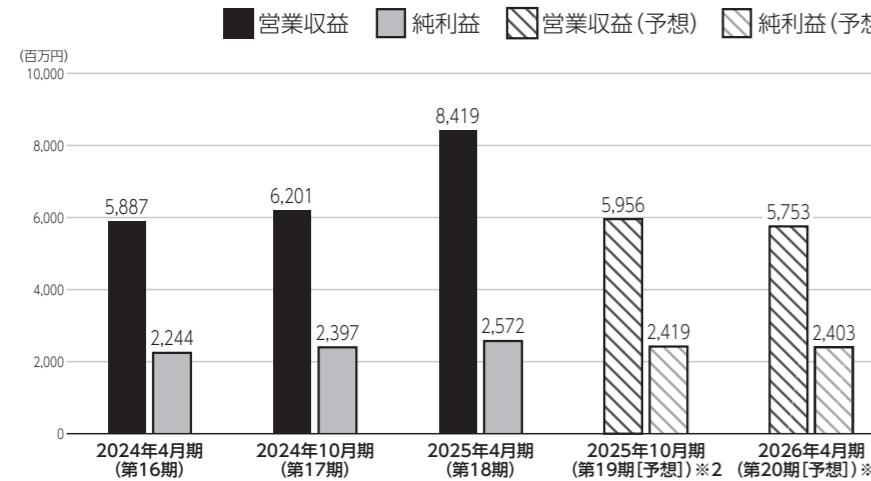
運用資産種別※1



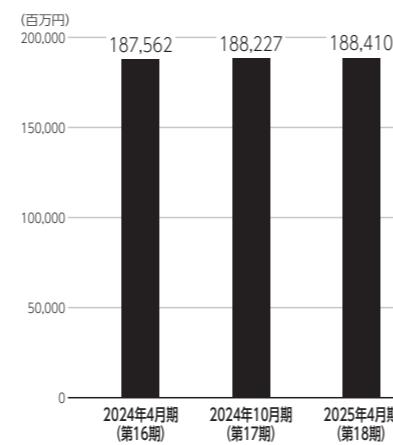
運用対象地域※1



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	三井物産・イデラパートナーズ株式会社	資本金	200百万円
	代表取締役	【代表取締役社長】菅沼 通夫 【代表取締役副社長】岩崎 浩之	従業員数	23名
	株主	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 (50%) 株式会社イデラ キャピタルマネジメント (50%)		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	
会計事務受託者	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社	投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	
納税事務受託者	税理士法人令和会計社	投資法人債事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行	

2025年9月30日時点の投資口価格	48,550円／口	2025年4月期(第18期)分配金	1,357円／口
決算月	4月、10月	分配金支払開始月	1月、7月
直近の決算期	第18期(2024年11月1日～2025年4月30日)		
所在地	〒101-0065 東京都千代田区西神田三丁目2番1号	T E L	03-6632-5960
役員	【執行役員】菅沼 通夫 【監督役員】根岸 岳彦 西井 秀朋	U R L	https://3476.jp/
設立年月日	2015年12月4日	上場年月日	2016年12月16日
運用資産種別※1	オフィス: 57.3% 商業施設: 16.8% ホテル: 18.1% 居住施設: 1.2% その他: 6.5%		オフィス: 57.3% 商業施設: 16.8% ホテル: 18.1% 居住施設: 1.2% その他: 6.5%
運用対象地域※1	東京圏: 57.9% 大阪圏: 11.5% 名古屋圏: 13.0% その他: 17.6%		東京圏: 57.9% 大阪圏: 11.5% 名古屋圏: 13.0% その他: 17.6%
運用方針	スポンサーである三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルの不動産ビジネスにおける強みを最大限活かし、多様なアセットカテゴリーを投資対象とすることで投資機会の最大化を図るとともに、数ある投資機会の中から優良不動産を選別し、三大都市圏を中心に厳選投資することにより優良なポートフォリオの構築を目指します。		スパンサーである三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルの不動産ビジネスにおける強みを最大限活かし、多様なアセットカテゴリーを投資対象とすることで投資機会の最大化を図るとともに、数ある投資機会の中から優良不動産を選別し、三大都市圏を中心に厳選投資することにより優良なポートフォリオの構築を目指します。
財務方針	メガバンクグループを中心としたレンダーフォーメーションの構築と適切なLTVコントロールによる健全かつ安定的な財務運営を目指します。		メガバンクグループを中心としたレンダーフォーメーションの構築と適切なLTVコントロールによる健全かつ安定的な財務運営を目指します。
上場時発行	293,000口	主幹事	野村證券株式会社、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
出資総額	84,066百万円	発行済投資口数	1,907,440口

	2024年4月期(第16期)	2024年10月期(第17期)	2025年4月期(第18期)	2025年10月期(第19期) [予想]※2	2026年4月期(第20期) [予想]※2
営業収益	5,887百万円	6,201百万円	8,419百万円	8,419百万円	5,753百万円
営業利益	2,660百万円	2,776百万円	2,984百万円	2,875百万円	2,888百万円
経常利益	2,273百万円	2,400百万円	2,573百万円	2,420百万円	2,404百万円
当期純利益	2,244百万円	2,397百万円	2,572百万円	2,419百万円	2,403百万円
短期借入金※3	11,500百万円	16,500百万円	8,500百万円	-	-
長期借入金	74,200百万円	69,200百万円	77,200百万円	-	-
投資法人債	6,200百万円	6,200百万円	6,200百万円	-	-
総資産額	187,562百万円	188,227百万円	188,410百万円	-	-
純資産額	86,986百万円	87,246百万円	87,618百万円	-	-
分配金	1,150円／口	1,257円／口	1,357円／口	1,273円／口	1,260円／口
保有物件数※1	44	テナント数※1	346	総賃貸面積※1	359,159.02m ²
主要テナント	株式会社カインズ				
主要物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率※1	
※投資額上位3物件	川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182百万円	12.9%	
	品川シーサイドパークタワー (準共有持分63.4%)	東京都品川区	20,288百万円	11.3%	
	東京フロントテラス (準共有持分50.2%)	東京都品川区	10,592百万円	5.9%	
格付	JCR AA- (安定的) R&I A+ (安定的)				

※1.2025年10月31日時点の情報に基づき記載しています。

※2.2025年10月期の予想は2025年10月24日時点、2026年4月期の予想は2025年6月16日時点の情報に基づき記載しています。

※3.貸借対照表上定義される「一年内返済予定長期借入金」は、短期借入金に含めて計算しています。