

本日公表の
プレスリリースに
関する補足説明資料
2026年8月3日



MIRAI
Corporation

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>

MIRAI Corporation

資産入替の概要

資産入替の効果

資産規模

+18.3億円

譲渡損益

4.5億円

含み益額

+12.7億円

償却後
NOI利回り

+0.02%

NAV/口

+670円

本取組のポイント

- 将来の成長期待が低い物件を譲渡し、含み益を顕在化することで投資主還元を実施
- 分配金への高い貢献と賃料アップサイドが期待できる物件の取得により、資産入替による収益力強化に加えて中長期的な内部成長を図る
- 割安な価格での物件取得により、ポートフォリオ全体の含み益額の拡大を図るとともに、NAVの成長を実現

資産入替

取得物件



スマイルホテル
熊谷

取得済み
2026年6月23日

取得物件



ランドーホテル
京都スイーツ

取得予定
2026年8月7日

譲渡物件



THINGS青山

1回目：2026年10月30日
2回目：2027年 4月30日

資産入替

取得物件

2

4,748 百万円

6,350 百万円

-

1,601 百万円

4.7 %

譲渡物件

△1

△2,912 百万円

(3,580 百万円)

457 百万円

△ 325 百万円

3.6 %

資産入替後

45

181,992 百万円

205,697 百万円

457 百万円

21,984 百万円

4.1 %

55,590 円

49.6 % / 44.5 %

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	54,920 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

資産入替の概要：取得資産

取得済み（2026年6月23日）
スマイルホテル熊谷

コアアセット
ホテル



取得日	2026年8月7日	取得価格	1,198.4 百万円
所在地	埼玉県熊谷市筑波1-138	鑑定評価額	1,440 百万円
アクセス	JR高崎線/上越新幹線/秩父鉄道「熊谷」駅 徒歩7分	含み益率（注1）	20.2%
構造	SRC造 10階建	鑑定NOI	65 百万円
建築時期	1985年6月	鑑定NOI利回り	5.4%
敷地面積/延床面積	705.72㎡ / 4,029.03㎡	償却後NOI利回り	4.8%
稼働率（テナント数）	100%（1）	アップサイド機会	2027年2月（賃料協議条項）

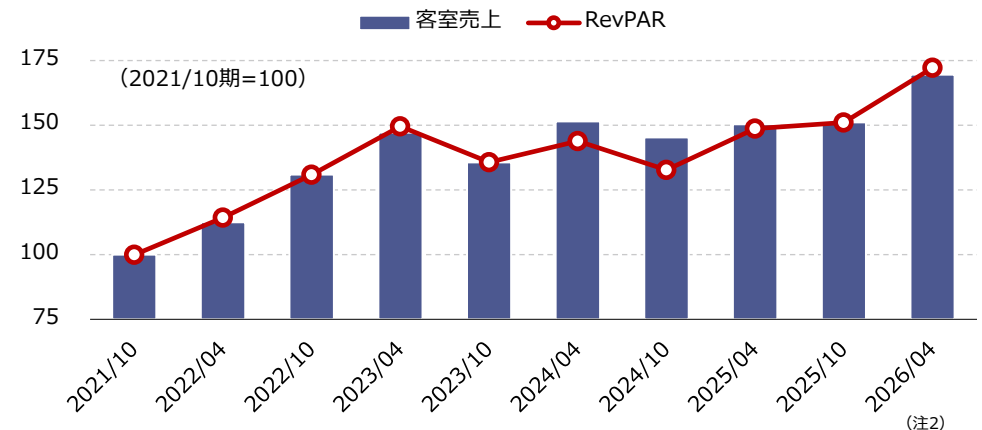
注1：含み益率 = (鑑定評価額 - 取得価格) ÷ 取得価格
注2：2026/04期の客室売上は2025年11月から2026年3月までの実績を6か月に換算しています

物件の特徴

- JR「熊谷」駅徒歩7分に立地し、中山道に面することから在来線、新幹線及び自動車のいずれにおいても各方面からの交通アクセスに優れたバジェット型ホテル
- 本エリアは周辺に複数の大規模工業団地を抱えていることから、安定したビジネス需要も期待できることに加え、社会人ラグビーの強豪チームである埼玉パナソニックワイルドナイツの本拠地として「さくらオーバルフォート」や「熊谷ラグビー場」等を有する国内有数のラグビー拠点である為スポーツイベントを中心とした観光需要も期待できる
- 本物件は大小会議室を備えており、スポーツチームや研修利用の団体も受入れやすい施設となっている
- 本物件の賃料は2037年までの定期借家契約に基づく固定賃料の形態をとっているものの、5年ごとの賃料協議条項が設定されており、将来的なインフレ等の経済環境変化についても賃料体系の見直しを通じて収益に反映させることが可能な設計となっている

RevPARの推移とアップサイド

- コロナ禍後の客室売上及びRevPARは順調に回復
- 賃貸借契約において5年ごとの賃料協議条項が設けられており、次回賃料改定日は2027年2月1日



資産入替の概要：取得予定資産

ランドーホテル京都スイーツ

コアアセット

ホテル



取得日	2026年8月7日	取得価格	3,550 百万円
所在地	京都府京都市南区東九条北松ノ木町38-1	鑑定評価額	4,910 百万円
アクセス	JR奈良線・京阪本線「東福寺」駅徒歩9分、地下鉄烏丸線「九条」駅徒歩10分、JR・東海道新幹線・近鉄・京都市営地下鉄「京都」駅徒歩16分	含み益率 ^(注1)	38.3%
構造	RC造 6階建	鑑定NOI	183 百万円
建築時期	2019年7月	鑑定NOI利回り	5.2%
敷地面積/延床面積	1,883.62㎡ / 7,729.65㎡	償却後NOI利回り	4.6%
稼働率 (テナント数)	100% (1)	アップサイド機会	賃料形態： 固定賃料+アップサイド

注1：含み益率 = (鑑定評価額 - 取得価格) ÷ 取得価格
注2：出典：京都市観光協会データ年報（2025年確報）



ロビー



客室内露天風呂

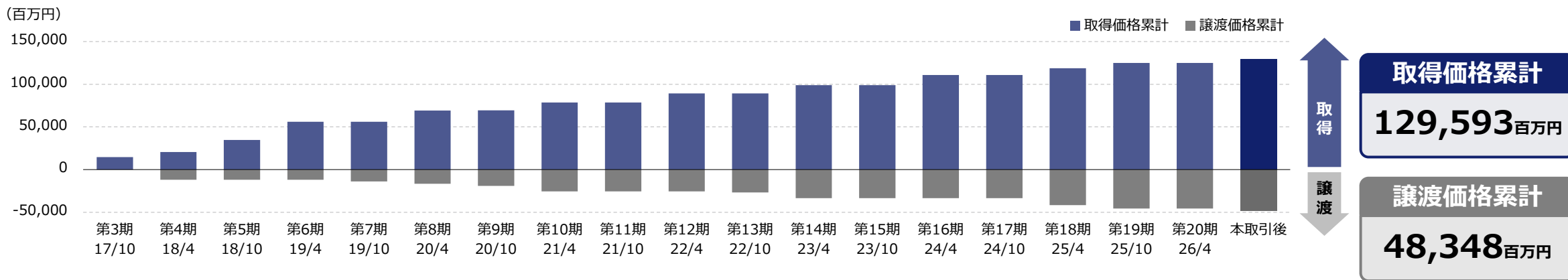
物件の特徴

- 京都への旅行は、多人数化・長期化の傾向にあり、1部屋当たりの宿泊人数^(注2)及び宿泊日数^(注2)は、いずれも2025年に過去最高値を更新している。その一方で多人数・長期滞在に対応可能なアパートメント・ホテルの供給は限定的であり、本セクターにおける需給は逼迫した状況が続いている
- 本物件は、JR「京都」駅から徒歩圏内に立地し、世界文化遺産「古都京都の文化財」を構成する教王護国寺（東寺）や観光名所である伏見稲荷へのアクセスも良好。施設は4～7名の多人数による長期滞在需要をターゲットとしたアパートメント型ホテルであり、和を基調とした空間デザインにより、とりわけ外国人観光客に対して高い訴求力を有する
- 本物件は、固定賃料にアップサイド賃料を組み合わせた賃料体系を採用しており、固定賃料基準で5.2%の高い想定NOI利回りを確保。加えて、GOPが一定水準を超過した場合にはアップサイド賃料が発生することから、ダウンサイドリスクを抑制しつつ、収益拡大も期待できる賃料構造を採っている
- 取得予定価格及び鑑定評価額に基づく含み益は1,360百万円（含み益率38.3%）を見込んでおり、本資産入替による含み益率の改善を通じた財務体質の強化とNAVの向上に資する物件である

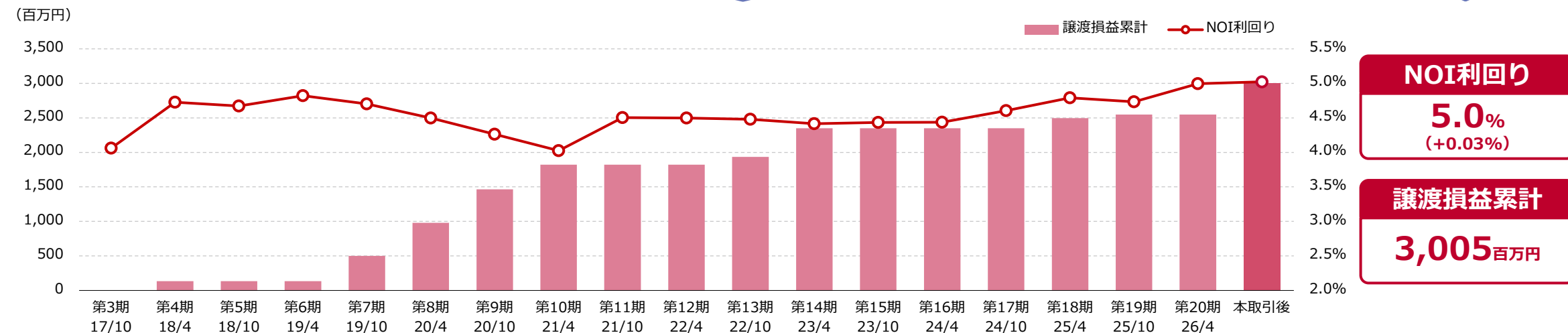
資産入替と投資主還元の歴史

継続的な外部成長と資産入替を通じた資産規模拡大、含み益の還元と利回りの改善

上場後の資産取得と資産譲渡の歴史



NOI利回りと譲渡損益累計額の推移



ポートフォリオ一覧（本資産入替後）

■ 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