

2017年11月10日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
 投資法人みらい  
 代表者名 執行役員 菅沼通夫  
 (コード番号:3476)

資産運用会社名  
 三井物産・イデラパートナーズ株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 菅沼通夫  
 問合せ先 取締役 CFO 上野貴司  
 TEL: 03-6632-5950

2018年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、2017年6月14日付「2017年4月期 決算短信（REIT）」で公表しました2018年4月期（第4期：2017年11月1日～2018年4月30日）の運用状況の予想及び分配予想の修正について、下記のとおりお知らせします。

記

1. 修正の内容（2018年4月期：2017年11月1日～2018年4月30日）

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり		
					分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	3,341	1,645	1,499	1,497	5,100円	5,100円	-
今回修正予想 (B)	3,745	1,843	1,646	1,644	5,600円	5,600円	-
増減額 (B-A)	404	198	147	147	500円	500円	-
増減率	12.1%	12.0%	9.8%	9.8%	9.8%	9.8%	-
(参考) 2017年4月期実績	2,395	1,279	1,037	1,036	3,260	2,524	741

(参考) 予想期末発行済投資口総数 293,750口

(注1) かかる予想数値は別紙「2018年4月期の運用状況の見通しの前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の動向、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は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証するものではありません。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の数値は切り捨て、百分率は小数点第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

## 2. 修正の理由

2017年10月23日付「国内不動産信託受益権の取得・貸借の開始及び一部譲渡・貸借の解消に関するお知らせ」でお知らせしたとおり、2018年4月期（第4期）の運用状況については、不動産譲渡益の発生や新たな資産の取得による賃貸事業収入の一時的な増加により営業収益等が一定程度増加する見込みである一方、「奈良平城プラザ（仮称）」のリニューアル工事に伴う費用に不確定要素がありましたので、最終的な運用状況への影響について精査を続けて参りました。今般、費用の見通しが固まったことにより、2017年6月14日付「2017年4月期 決算短信（REIT）」に記載の運用状況及び分配の予想につき、算定の前提条件が変動し、営業収益が10%以上、1口当たり分配金が5%以上増加する見込みとなったため、運用状況及び分配の予想を修正するものです。

なお、上記の取組みによる2017年10月期（第3期）運用状況への影響は軽微であり、予想の変更はありません。

また、2017年10月26日に取得した奈良平城プラザ（仮称）は、2018年4月にリニューアルオープン・主たる賃料の発生を計画しており、収益貢献が期待される最初の決算期（2018年10月期（第5期））の運用状況の予想については、2017年12月11日に公表を予定している「2017年10月期 決算短信（REIT）」にてお知らせする予定です。

上記の取組みによる中期経営計画「Repower 2020」の進捗については、本日付で公表の「中期経営計画の進捗について～2017年10月23日付プレスリリース 補足説明資料（更新版）」をご参照ください。

以 上

※投資法人のホームページアドレス：<http://3476.jp>

（参考プレスリリース等）

2017年10月23日付 「国内不動産信託受益権の取得・貸借の開始及び一部譲渡・貸借の解消に関するお知らせ」

2017年10月23日付 「資金の借入及び借入金の返済（期限前弁済）に関するお知らせ」

2017年11月10日付 「中期経営計画の進捗について～2017年10月23日付プレスリリース 補足説明資料（更新版）」

### 2018年4月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件														
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2018年4月期：2017年11月1日～2018年4月30日（181日）</li> </ul>														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在で本投資法人が保有している不動産信託受益権（合計17物件）（以下「運用資産」といいます。）に加え、2018年2月末日までの別途合意する日に新規取得予定の日宝本町ビル（以下「取得予定資産」といいます。）及び2018年2月末日又は別途合意する日に一部譲渡予定の品川シーサイドパークタワー（準共有持分36.6%）（以下「譲渡予定資産」といいます。）を取得・譲渡することを前提としています。取得予定資産及び譲渡予定資産の詳細につきましては、2017年10月23日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得・貸借の開始及び一部譲渡・貸借の解消に関するお知らせ」をご参照ください。</li> <li>・当該取得予定資産及び譲渡予定資産の取得・譲渡を除き、運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>														
発行済投資口総数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在の発行済投資口数293,750口を前提としています。</li> <li>・2018年4月期末までに新投資口の発行等による投資口総数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>														
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在の有利子負債総額は64,000百万円のうち、2018年4月期中に譲渡予定資産の売却代金等の一部を原資として短期借入金10,000百万円を返済することを想定しており、2018年4月期末の有利子負債総額は54,000百万円になることを前提としています。</li> <li>・2018年4月期末のLTV（有利子負債比率）は48%程度となる見込みです。</li> <li>・LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。  <math display="block">LTV = \frac{\text{有利子負債総額}}{\text{資産総額}} \times 100</math> </li> </ul>														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保有資産の賃貸事業収益については、本日現在において効力を有する賃貸借契約、不動産賃貸市場動向等（空室率及び賃料水準等）を勘案して算出しています。また、取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の現所有者等より提供を受けた賃貸借契約の動向に関する情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約、不動産賃貸市場動向（空室率及び賃料水準等）等を勘案して算出しています。</li> <li>・2018年4月期中に上記「運用資産」に記載の譲渡予定資産を譲渡し、不動産等売却益109百万円を見込んでいます。</li> </ul>														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値や各物件の現所有者等より提供を受けた情報を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下「固都税等」といいます。）については現所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得日が属する期には費用計上されません。なお、2017年10月26日に取得した東京フロントテラス（準共有持分50.2%）、奈良平城プラザ（仮称）及び取得予定資産について取得価額に算入する固都税等の総額は39百万円と想定しています。なお、東京フロントテラス（準共有持分50.2%）、奈良平城プラザ（仮称）及び取得予定資産の一部については、2018年度の固都税が2018年4月期から費用計上されることとなります。</li> <li>・建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、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計画した金額をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。</li> <li>・減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しています。</li> <li>・賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">2018年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td style="text-align: right;">220百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td style="text-align: right;">296百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td style="text-align: right;">268百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td style="text-align: right;">125百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td style="text-align: right;">183百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td style="text-align: right;">396百万円</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>・その他営業費用（資産運用報酬、一般事務手数料等）として、401百万円を見込んでいます。</li> </ul>	2018年4月期		外注委託費：	220百万円	水道光熱費：	296百万円	公租公課：	268百万円	修繕費：	125百万円	その他賃貸事業費用：	183百万円	減価償却費：	396百万円
2018年4月期															
外注委託費：	220百万円														
水道光熱費：	296百万円														
公租公課：	268百万円														
修繕費：	125百万円														
その他賃貸事業費用：	183百万円														
減価償却費：	396百万円														
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息その他借入関連費用として、197百万円を見込んでいます。</li> </ul>														

項目	前提条件
1口当たり 分配金 (利益超過分配金は 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。</li> <li>・2018年4月期において、継続してデリバティブ取引(金利スワップ)を行う前提ですが、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)である繰延ヘッジ損失を2017年4月期と同額の216百万円と見込んでおり、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しています。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2018年4月期において、上述のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に変動が生じない前提であり、利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額に係るものについては現時点において行う予定はありません。</li> <li>・利益超過分配のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>