

MIUMIU神戸の譲渡について

－ 2019年6月21日付プレスリリース 補足説明資料 －

投資法人みらい

実店舗でのニーズが縮小傾向にある「物販型」からサービス・アミューズメントを中心とした「コト消費型」へのシフトを志向。

都市型	 <h3>渋谷ワールドイーストビル</h3> <ul style="list-style-type: none">1・2階のテナント入替で物販ながらインバウンド需要の強いドラッグストアが入居。立地評価・周辺環境の需要の高さにより既存テナントの増額改定を含めた賃料上昇を実現宮下公園周辺での再開発により更なる不動産価値の上昇が期待される	物販・コト消費 ミックス
	 <h3>MIUMIU神戸</h3> <ul style="list-style-type: none">国内外で人気のPRADA姉妹ブランド「MIUMIU」の関西における旗艦店舗PRADAグループのブランディング維持に重要な拠点として、テナントであるプラダジャパンの継続利用意向は強い	
地域密着型	 <h3>イオン西葛西店</h3> <ul style="list-style-type: none">シニア向けの「G.G (Grand Generation) モール」として全国のイオンでも先駆的な店舗戦略を展開都心との距離・居住コスト等、総合的な住み易さを評価して子育て世代の人口も増加傾向にあり、購買需要は長期的に安定するものと見られる	物販
	 <h3>MEGAドン・キホーテ和泉中央店</h3> <ul style="list-style-type: none">前テナントのDCMが退去し、2019年2月に新規オープン食品スーパー、ホームセンターの競合店舗が多数存在するエリアながら、品揃えや営業時間によりディスカウント業態の差別化が出来ており、開業後の売上は一定水準を確保している	

「物販型」物件の売却/
「コト消費型」物件への入替を推進

- 将来的な保有・運用・価格変動リスクの高さ
- 高騰する不動産マーケットの好機を捉えた高値追求

MIUMIU神戸の売却を決定

① 保有リスクへの対応

- 2025年以降の中途解約リスク
- テナント入替が発生した場合の賃料下落リスク

② 譲渡益の確保

- 鑑定評価額73.7億円を上回る**85億円**での譲渡
- 累積で**12.5億円**の譲渡益を確保 (注)

■ 本源的な不動産価値の高さに着目

- 周辺再開発による「面」での価値上昇余地
- 物件再開発による「点」での価値上昇余地

複数の「コト消費型」商業施設を中心とした
パイプラインから入替対象を選定中

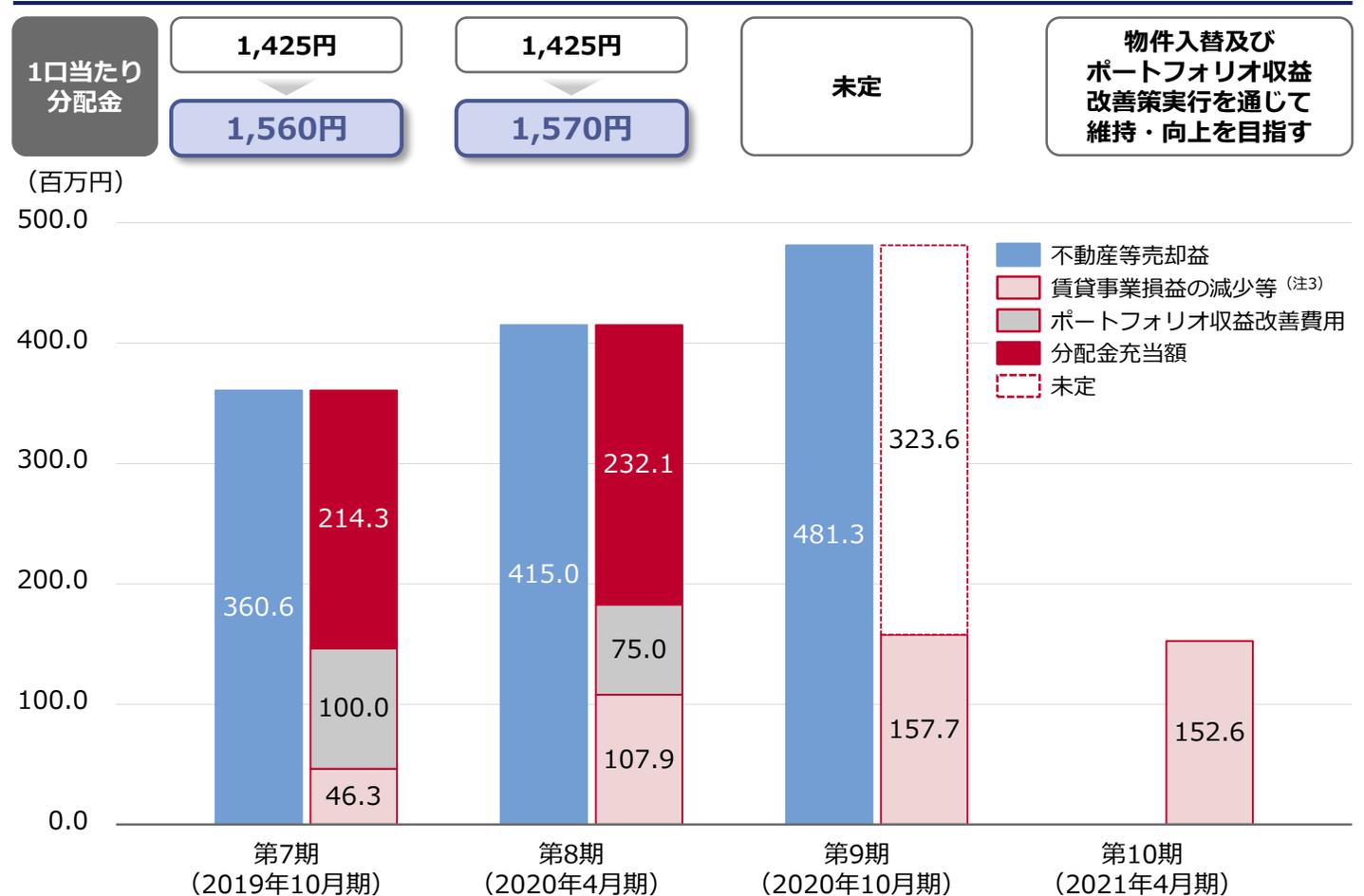
注： 本日時点の見込み数値であり、今後の譲渡手続きの変化等により変動する可能性があります。

鑑定評価額を上回る価格での分割譲渡により、3期に亘る1口当たり分配金の引き上げと中期的なポートフォリオ収益改善策を実行。

譲渡の概要 (注1)

取得価格 (百万円)	6,700		
鑑定評価額 (百万円)	7,370 (2019年4月末時点)		
譲渡予定価格 (百万円)	8,500		
	① 2,465 (29%)	② 2,805 (33%)	③ 3,230 (38%)
帳簿価額 (百万円)	1,997	2,271	2,613
譲渡予定価格と 帳簿価額の差 (百万円)	467	533	616
譲渡予定日	2019年 6月28日	2019年 11月29日	2020年 6月30日
譲渡先	Green Map合同会社		
収益性	取得価格ベース	譲渡予定価格ベース	
鑑定NOI利回り	4.7%	3.7%	
償却後NOI利回り	4.5%	3.6%	

分割譲渡による1口当たり分配金への影響 (注2)



注1: 各数値の計算方法等に関する注記については、本日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ (MIUMIU神戸)」をご参照ください。

注2: 本予想は一定条件の下に算出した2019年6月21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証するものではありません。

注3: MIUMIU神戸の2019年4月期における賃貸事業損益の実績と各期の予想の差異及び譲渡に伴う公租公課 (控除対象外消費税) の増加見込額が含まれています。

分割譲渡により1口当たり予想分配金は第7期1,560円・第8期1,570円に向上。

		第6期 (19/04) 実績 (A)	第7期 (19/10) 予想 (注1) (B)	差異 (B) - (A)	第8期 (20/04) 予想 (注1) (C)	差異 (C) - (B)
営業収益	百万円	4,959	5,400	441	5,315	△84
賃料事業収入	百万円	4,023	4,146	122	4,097	△49
オフィス	百万円	2,048	2,113	65	2,142	28
商業施設	百万円	864	899	35	842	△57
ホテル	百万円	850	872	22	851	△20
インダストリアル	百万円	260	260	-	260	-
その他収入	百万円	935	893	△42	803	△90
不動産売却益	百万円	-	360	360	415	54
賃貸事業費用	百万円	1,446	1,611	165	1,498	△113
NOI	百万円	3,513	3,427	△85	3,402	△25
減価償却費	百万円	553	563	9	573	10
一般管理費	百万円	428	514	86	517	2
営業外費用	百万円	260	242	△19	242	0
当期純利益	百万円	2,271	2,467	196	2,483	15
1口当たり分配金 (DPU)	円	1,436	1,560	124	1,570	10
資本的支出	百万円	462	293	△168	510	216
NCF	百万円	3,050	3,134	83	2,891	△242
1口当たりFFO	円	1,786	1,688	△98	1,670	△18
ペイアウトレシオ	%	80.4	92.4	12.0	94.0	1.6
物件数		29	29	-	29	-
期末稼働率	%	99.6	99.7	0.1	99.9	0.2
有利子負債総額	百万円	74,700	74,700	-	74,700	-
LTV	%	49.0	48.9	△0.1	48.9	-
発行済投資口数 (注2)	口	1,581,640	1,581,640	-	1,581,640	-

業績予想のポイント

第7期 (19/10)

オフィス

■ 川崎テックセンター	FR解消	+36百万円
■ 新宿ES/HC東新宿	段階賃料の上昇等	+23百万円

商業施設

■ ドンキ和泉中央	FR解消	+45百万円
※前テナントの違約金収入減少 (その他)		△99百万円
■ 渋谷ワールドイースト	テナント入替	+20百万円
■ MIUMIU神戸	持分売却	△32百万円

第8期 (20/04)

オフィス

■ 川崎テックセンター	FR解消	+15百万円
■ 新宿イーストサイド	テナント入居	+16百万円

商業施設

■ MIUMIU神戸	持分売却	△60百万円
------------	------	--------

ホテル

■ スマイルホテル3物件	季節変動	△25百万円
--------------	------	--------

	第6期 実績	第7期 予想	差異	第8期 予想	差異
賃貸事業費用	1,446	1,611	165	1,498	△113
外注委託費	332	331	△1	329	△1
水道光熱費	453	502	48	428	△73
公租公課	337	396	58	383	△12
修繕費	66	60	△5	66	5
その他	255	321	66	289	△31

注1: 本予想は一定条件の下に算出した2019年6月21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証するものではありません。

注2: 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。第6期実績については、比較の観点から分割後の数字を記載しています。

ディスクレームー

金額は億円、百万円もしくは若しく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、将来の的な業績、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、財務状況等結果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、本投資法人の投資証券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。

本投資法人の投資証券は、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、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、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、本投資証券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、お客様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資産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）