

2019年12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 兼業務部長 卓地伸晃
TEL: 03-6632-5950

2020年4月期の運用状況の予想の修正
並びに2020年10月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、2019年10月31日付「投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の合併契約の終了並びに合併後の運用状況の予想及び分配予想の取下げに関するお知らせ」で公表しました2020年4月期（第8期：2019年11月1日～2020年4月30日）の運用状況の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせします。

また、新たに2020年10月期（第9期：2020年5月1日～2020年10月31日）の運用状況の予想及び分配予想についてもお知らせします。

記

1 修正及び新たな予想の内容

① 2020年4月期（第8期：2019年11月1日～2020年4月30日）の修正

	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)	1口当たり 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)	5,315	2,726	2,484	2,483	1,570	1,570	-
今回修正予想 (B)	5,484	2,881	2,610	2,609	1,570	1,570	-
増減額 (B-A)	168	154	126	126	-	-	-
増減率	3.2%	5.7%	5.1%	5.1%	-	-	-

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年4月期の運用状況の予想の修正並びに2020年10月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

② 2020年10月期（第9期：2020年5月1日～2020年10月31日）の新たな予想

	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	1口当たり 分配金	1口当たり 利益超過 分配金
					(利益超過分配金 を含む)	(利益超過分配金 は含まない)	
2020年10月期	5,661	2,903	2,661	2,660	1,600	1,600	-

(参考)

2020年4月期 : 予想期末発行済投資口数 1,662,240口 (※)

2020年10月期 : 予想期末発行済投資口数 1,662,240口 (※)

※ 詳細は別紙「2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の見通しの前提条件」記載の「発行済投資口総数」欄をご参照ください。

(注1) かかる予想数値は別紙「2020年4月期及び2020年10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本日時点のものであり、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、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、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、前提条件との間に差異が生じ、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、本予想は実際の業績や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

本日公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（「マイスクエアビル」、「THINGS 青山」及び「東京衛生学園専門学校）」）でお知らせした新投資口の発行及び資産の取得等に伴い、2019年10月31日付「投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の合併契約の終了並びに合併後の運用状況の予想及び分配予想の取下げに関するお知らせ」にて公表した2020年4月期の運用状況の見通しの前提条件が変動したことから予想の修正を行い、これに併せて修正後の前提条件に基づいて計算した2020年10月期の新たな運用状況の予想及び分配予想をお知らせするものです。

以 上

※投資法人のホームページアドレス：<https://3476.jp>

(参考プレスリリース等)

2019年12月10日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

2019年12月10日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（「マイスクエアビル」、「THINGS 青山」及び「東京衛生学園専門学校）」

2019年12月10日付「投資法人みらい 補足説明資料」

<別紙>

2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の見通しの前提条件

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年4月期の運用状況の予想の修正並びに2020年10月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

2020年4月期及び2020年10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"> ・2020年4月期：2019年11月1日～2020年4月30日（182日） ・2020年10月期：2020年5月1日～2020年10月31日（184日） 																					
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在本投資法人が保有している不動産信託受益権（合計29物件）（以下「運用資産」といいます。）に加え、2019年12月25日に取得予定の「マイスクエアビル」並びに2020年1月9日に取得予定の「THINGS 青山」及び「東京衛生学園専門学校」（以下併せて「取得予定資産」といいます。）を取得することを前提としています。取得予定資産の詳細につきましては、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（「マイスクエアビル」、「THINGS 青山」及び「東京衛生学園専門学校」）」をご参照ください。 ・当該取得予定資産の取得及び2019年6月21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）」で公表した「MIUMIU 神戸」（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡を除き、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。 ・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。 																					
発行済投資口総数	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口数1,581,640口に、本日役員会で決議した公募による新投資口の発行口数76,500口及び第三者割当による新投資口の発行口数4,100口を加えた1,662,240口を前提としています。 ・第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である4,100口全てが発行されることを前提としています。 ・上記を除き、2020年10月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 																					
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の有利子負債総額74,700百万円のうち、2020年4月期及び2020年10月期に返済期限が到来する有利子負債はありません。 ・2020年4月期及び2020年10月期末時点における有利子負債残高は74,700百万円となることを見込んでいます。 ・2020年4月末時点及び2020年10月末時点における総資産LTV（有利子負債比率）は47%半ばとなる見込みです。 ・総資産LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{総資産LTV} = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産} \times 100$ 																					
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・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等（空室率及び賃料水準等）を勘案して算出しています。 ・2020年4月期及び2020年10月期中に「運用資産」に記載の譲渡予定資産を譲渡し、不動産等売却益を2020年4月期に418百万円、2020年10月期に484百万円見込んでいます。 																					
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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、取得予定資産について取得原価に算入する固都税等の総額は10百万円です。 ・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。 ・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。 ・賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年4月期</th> <th>2020年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>340百万円</td> <td>340百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>444百万円</td> <td>514百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>386百万円</td> <td>402百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>86百万円</td> <td>68百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>224百万円</td> <td>270百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>586百万円</td> <td>606百万円</td> </tr> </tbody> </table>		2020年4月期	2020年10月期	外注委託費：	340百万円	340百万円	水道光熱費：	444百万円	514百万円	公租公課：	386百万円	402百万円	修繕費：	86百万円	68百万円	その他賃貸事業費用：	224百万円	270百万円	減価償却費：	586百万円	606百万円
	2020年4月期	2020年10月期																				
外注委託費：	340百万円	340百万円																				
水道光熱費：	444百万円	514百万円																				
公租公課：	386百万円	402百万円																				
修繕費：	86百万円	68百万円																				
その他賃貸事業費用：	224百万円	270百万円																				
減価償却費：	586百万円	606百万円																				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年4月期の運用状況の予想の修正並びに2020年10月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> ・その他賃貸事業費用には、運用資産に係る中期的な収益改善策の費用として 2020 年 10 月期に 48 百万円が含まれています。 ・その他営業費用（資産運用報酬、一般事務手数料等）として、2020 年 4 月期に 518 百万円、2020 年 10 月期に 539 百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・投資口交付費を除く営業外費用（支払利息その他借入関連費用）として、2020 年 4 月期に 239 百万円、2020 年 10 月期に 242 百万円を見込んでいます。 ・2019 年 12 月 10 日に開催された役員会で決議した新投資口の発行に係る一時的な費用として、2020 年 4 月期に 28 百万円を見込んでいます。
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"> ・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。 ・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。 ・2020 年 4 月期及び 2020 年 10 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 2019 年 10 月期と同額の 621 百万円と見込んでおり、純資産控除項目の変動による 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）への影響がない前提で算出しています。
1 口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・2020 年 4 月期及び 2020 年 10 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。 ・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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2020 年 4 月期の運用状況の予想の修正並びに 2020 年 10 月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。