

2020年4月21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

国内不動産信託受益権の一部譲渡に関するお知らせ（「六甲アイランドDC」）

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）が資産運用を委託する三井物産・イデラパートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、下記のとおり資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定しましたのでお知らせします。なお、本譲渡は、本投資法人のスポンサーである三井物産グループによるデジタル証券プロジェクト（以下「本プロジェクト」ということがあります。）（注）の実証ファンドを譲渡先としており、本投資法人及び本資産運用会社は、三井物産グループが推進する新しい技術を用いた資産運用と資金調達に関する知見を本投資法人の運用に活用するため、今後も本プロジェクトにおけるスポンサーとの協働を継続する方針です。

（注）三井物産グループによるデジタル証券プロジェクトの概要は、後記「2. 譲渡の理由」をご参照ください。

記

1. 本譲渡の概要

譲渡予定資産の名称	六甲アイランドDC（準共有持分7.55%）（注1） （以下「本譲渡予定資産」といいます。）
契約締結日（注2）	2020年4月28日
譲渡予定日（注3）	2020年4月28日
譲渡予定価格（注4）	717百万円
帳簿価額（注5）	648百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差（注6）	69百万円
譲渡先（注7）	エスティファンドワン合同会社
決済方法等	譲渡予定日に全額支払い
媒介の有無	無

（注1）本日現在、本投資法人は本譲渡予定資産全体を信託受益権として保有しており、本譲渡後に譲渡先との間で信託受益権を準共有する予定です。

（注2）「契約締結日」には、譲渡予定資産に関し、買主との間で締結される予定の売買契約書の締結日を記載しています。

（注3）「譲渡予定日」は、譲渡予定資産に係る売買契約書に記載される譲渡予定日を記載しています。

（注4）「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に関し、買主との間の売買契約書に記載される譲渡予定資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用は含まず、百万円未満は切り捨てて記載しています。以下同じです。

（注5）「帳簿価額」は、譲渡予定日時点の想定値であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額として算定された参考数値であり、譲渡損益とは異なります。

(注7) 譲渡先の詳細は、後記「5. 譲渡先の概要」に記載のとおりです。

2. 本譲渡の理由

ポイント

- 三井物産グループによるデジタル証券プロジェクトの実証ファンドへの譲渡
- 譲渡益の計上により 2020 年 4 月期における新型コロナウイルスの影響の一部をカバー
- 本プロジェクトへの参画を通じて投資主価値の向上に繋がる資産運用業務の DX (注) 推進を検討

(注) デジタル・トランスフォーメーション (Digital Transformation) の略であり、経済産業省の DX 推進ガイドラインでは、「企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること」と定義されています。

本投資法人は、2020 年末を達成期限とした拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」で掲げた各種定量目標の改善に向けてポートフォリオの拡充、リスク分散及び収益性の向上に取り組んでおり、スポンサーである三井物産グループが 2020 年 5 月に予定されている改正金融商品取引法施行後のセキュリティ・トークン発行を見据えたデジタル証券プロジェクトを進める中、本プロジェクトにおける実証ファンドの対象物件として本譲渡予定資産の購入意向が示されたことから本譲渡の検討を開始しました。新型コロナウイルス感染症 (COVID-19) の影響を受けて変動賃料物件 (注) のホテルを中心に顕在化した賃貸事業収入の減少を譲渡益でカバーできる定量的な効果と本プロジェクトへの参画を通じて機動的な資金調達手段の確保や将来的な資産運用業務の効率化が期待されるという定性的な効果、譲渡価格の水準等を総合的に勘案して本譲渡を決定したものです。本物件の特徴及び本譲渡の決定にあたり検討した点は以下のとおりです。

(注) 直近の決算期における賃料収入に対する変動賃料の比率が 20%以上の物件をいいます。以下同じです。

- 本譲渡予定資産の特徴
 - 阪神高速 5 号湾岸線「六甲アイランド北出入口 (IC)」まで約 2.5km に位置し、阪神エリアのみならず西日本を広域にカバーできる良好な立地。
 - 大手外食チェーン向けの大規模 3 温度帯 (冷凍、冷蔵、常温) 物流センターで、食品を取り扱うテナントの専用施設として高い配送利便性を有する。
 - 期間 15 年の長期賃貸借契約に加え、西日本における基幹ハブセンターというテナントにとって重要な機能を担う施設であることから継続的な利用が見込まれる。
- 本譲渡にあたり検討した点 (譲渡予定価格の妥当性・譲渡益の効果・譲渡資金の使途)
 - 鑑定評価額を上回る価格での譲渡により、58 百万円の譲渡益 (注) を確保する見込み。
 - 少額 (準共有持分 7.55%) 譲渡により将来の収益減少を抑えながら、譲渡益の計上により 2020 年 4 月期 (第 8 期) に顕在化した新型コロナウイルス感染症の影響による変動賃料物件のホテルを中心とした賃貸事業収入の減少の一部をカバー。
 - 譲渡資金については、「広島鯉城通りビル」及び「MI キューブ仙台クリスロード」(2020 年 3 月 31 日取得) の取得に利用した手元資金の復元に充当し、新たな物件取得や自己投資口の取得等の投資主利益に繋がる投資に活用する方針。

(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。

(参考) 本譲渡予定資産の収益性

物件名称	鑑定評価額 (百万円)	価格 (百万円)		鑑定 NOI 利回り (注1)	償却後 NOI 利回り (注2)
六甲アイランド DC (準共有持分 7.55%)	682	取得価格ベース	653	5.5%	4.2%
		譲渡予定価格ベース	717	5.0%	3.8%

(注1) 「鑑定 NOI 利回り」は、「鑑定 NOI」を取得価格/譲渡予定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。また、「鑑定 NOI」とは、各物件の取得の決定に際して取得した鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいし、減価償却費を控除する前の収益であって、NOI に敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除した NCF (純収益: Net Cash Flow) とは異なります。上記「鑑定 NOI」は DCF 法における初年度 (初年度に特殊要因がある場合等には2年目又は3年目。) の NOI です。

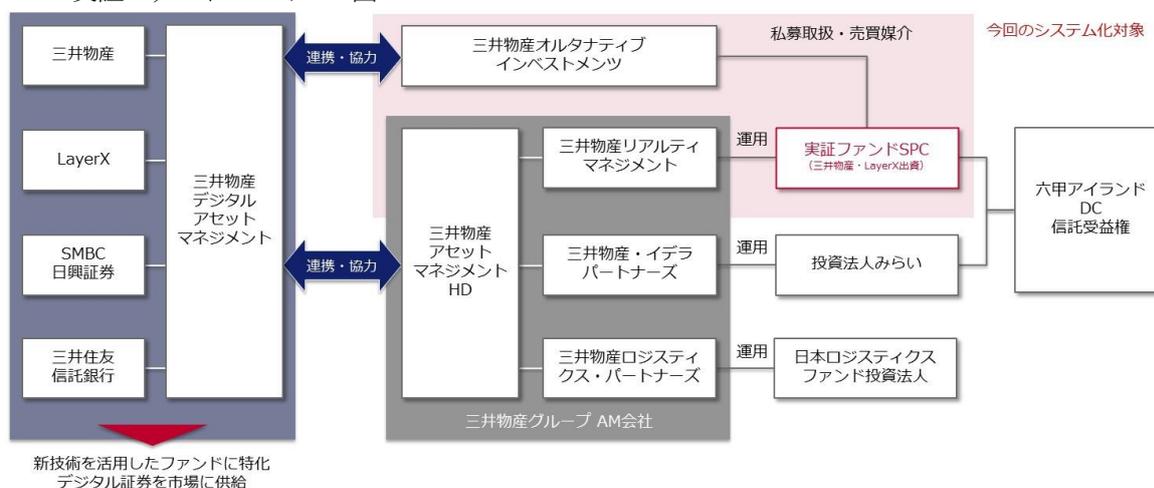
(注2) 「償却後 NOI 利回り」は、「鑑定 NOI」から減価償却費を差し引いた数値を取得価格/譲渡予定価格で除して算出した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。また、減価償却費については、定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもとに算出した試算値です。以下同じです。

(参考) 三井物産グループによるデジタル証券プロジェクトの概要

スポンサーである三井物産グループは、ブロックチェーンを含む総合的な技術力を持つ株式会社 LayerX、金融商品取引・販売・資産管理の豊富なノウハウを有する SMBC 日興証券株式会社及び三井住友信託銀行株式会社と共に、デジタル技術を積極的に活用する次世代型アセットマネジメント事業を担う戦略的ジョイントベンチャーとして、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 (本社: 東京都中央区、CEO: 上野貴司) (以下「三井 DAM」) といいます。) を 2020 年 4 月 1 日に設立しました。三井 DAM では、従来のアセットマネジメント業務を抜本的に見直し、業務全体の DX 推進により①各種業務の時間コストの削減、②運用事業の透明性向上、③ファンドの小口化・適切な流動性付与、④幅広い投資対象を見据えた新しい形の証券化の実現を目指しています。

本投資法人及び本資産運用会社は、本譲渡を契機として本プロジェクトに参画し、三井 DAM が手掛ける最新テクノロジーを用いた運用業務の効率化や、セキュリティ・トークンを用いた新しい資金調達手段等の技術を利用して、本投資法人の資産運用業務の DX 推進を検討する方針です。中長期的には、ブロックチェーン技術の特性を活かして、本投資法人の IR 情報や保有物件の運用パフォーマンス・施設管理に関する情報管理の効率化や、今後導入・普及が見込まれる電子登記・電子契約等を見据えた賃貸借契約・売買契約等の電子化を検討し、本投資法人の資産運用業務の DX 推進を通じて本投資法人の投資主価値の向上を目指します。

<実証ファンドのスキーム図>



3. 本譲渡予定資産の内容

本譲渡予定資産の内容については、本投資法人作成の2020年1月30日付有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/5 運用状況/(2) 投資資産」記載のとおりです。

4. 鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要 (注1)	
鑑定評価額	682百万円
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2019年10月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	682	
直接還元法による価格	684	
運営収益		
潜在総収益 (a) ~ (d) 計		
(a) 共益費込貸室賃料収入		
(b) 水道光熱費収入		
(c) 駐車場収入		
(d) その他収入		
空室等損失等		
運営費用		非開示 (注2)
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	35	
一時金の運用益	非開示	
資本的支出	(注2)	
純収益	35	
還元利回り	5.2%	DCF法における割引率の分析を前提に、割引率に織り込まれていない純収益や売却価格の変動予測を加味し、類似不動産の利回り事例を参考に査定
DCF法による価格	679	
割引率	5.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.4%	還元利回りに対する保有期間終了後における不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等を考慮して査定
積算価格	725	
土地比率	68.2%	
建物比率	31.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

(注1) 本投資法人が譲渡予定である準共有持分 (7.55%) 相当額を記載しています。

(注2) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。

5. 譲渡先の概要

譲渡先は以下のとおりです。

名称	エスティファンダウン合同会社
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
代表者	代表社員 エスティワン一般社団法人 職務執行者 本郷 雅和
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金	10万円 (2020年4月21日時点)
設立年月日	2020年3月18日
純資産	非開示 (注)
総資産	非開示 (注)
出資者	エスティワン一般社団法人
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本資産運用会社の主要株主である三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社 (以下「MAH」といいます。) の親会社 (三井物産株式会社) が出資する合同会社であり、本日現在、MAHは本投資法人の発行済投資口総数の約1.2%を保有しています。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。 なお、当該会社は、MAHが100%出資する三井物産リアルティ・マネジメント株式会社と投資一任契約を締結する予定であることから、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。

(注) 譲渡先から開示について同意が得られていないため開示していません。

6. 利害関係人との取引

本譲渡予定資産の譲渡先は、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、利害関係者取引規程その他の社内規定に基づき、必要な審議及び決議を経ていきます。

7. 今後の見通し

本譲渡による運用状況への影響は、本日公表の「2020年4月期及び2020年10月期運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

※本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)

2020年4月21日付 「2020年4月期及び2020年10月期運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」

2020年4月21日付 「新型コロナウイルス発生後の取組みと運用状況の予想の修正について

-2020年3月27日及び4月21日付プレスリリース 補足説明資料-

<添付資料>

参考資料 本譲渡後のポートフォリオ一覧

参考資料 本譲渡後のポートフォリオ一覧

分類	用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	取得日
コア アセット	オフィス	東京圏	品川シーサイドパークタワー (準共有持分 63.4%) (注3)	20,288	13.2	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	川崎テックセンター	23,182	15.1	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	新宿イーストサイドスクエア (準共有持分 5%相当) (注3)	10,000	6.5	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	東京フロントテラス (準共有持分 50.2%) (注3)	10,592	6.9	2017年10月26日
	オフィス	東京圏	ヒルコート東新宿	3,900	2.5	2016年12月16日
	オフィス	大阪圏	日宝本町ビル	1,465	1.0	2018年2月28日
	オフィス	名古屋圏	MI テラス名古屋伏見	8,886	5.8	2018年6月1日
	オフィス	その他	オリコ博多駅南ビル	1,680	1.1	2018年8月1日
	オフィス	東京圏	マイスクエアビル	2,800	1.8	2019年12月25日
	オフィス	その他	広島鯉城通りビル	2,250	1.5	2020年3月31日
	商業施設	大阪圏	MIUMIU 神戸 (準共有持分 38.0%相当) (注3)	2,546	1.7	2016年12月16日 (土地) 2017年11月9日 (建物)
	商業施設	東京圏	渋谷ワールドイーストビル	3,200	2.1	2016年12月16日
	商業施設	東京圏	THINGS 青山	2,912	1.9	2020年1月9日
	商業施設	その他	MI キューブ仙台クリスマスロード	1,330	0.9	2020年3月31日
	商業施設	東京圏	イオン葛西店 (注3)	9,420	6.1	2016年12月16日
	商業施設	大阪圏	MEGA ドン・キホーテ和泉中央店	3,000	2.0	2016年12月16日
	ホテル	その他	ホテルサンルート新潟	2,108	1.4	2016年12月16日
	ホテル	その他	ダイワロイネットホテル秋田	2,042	1.3	2016年12月16日
	ホテル	その他	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,280	0.8	2016年12月16日
	ホテル	大阪圏	スーパーホテル大阪・天王寺	1,260	0.8	2016年12月16日
	ホテル	東京圏	スーパーホテルさいたま・大宮	1,123	0.7	2016年12月16日
	ホテル	大阪圏	スーパーホテル京都・烏丸五条	1,030	0.7	2016年12月16日
	ホテル	その他	コンフォートホテル新山口	902	0.6	2016年12月16日
	ホテル	名古屋圏	伊勢シティホテルアネックス	1,800	1.2	2018年3月1日
	ホテル	その他	コンフォートホテル北上	820	0.5	2018年3月1日
	ホテル	その他	コンフォートホテル長野	580	0.4	2018年3月1日
	ホテル	東京圏	ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	3,720	2.4	2018年5月15日
	ホテル	その他	スマイルホテル那覇シティリゾート	4,000	2.6	2018年11月1日
	ホテル	その他	スマイルホテル博多駅前	3,800	2.5	2018年11月1日
	ホテル	名古屋圏	スマイルホテル名古屋栄	2,950	1.9	2018年11月1日
	ホテル	大阪圏	ホテル WBF 淀屋橋南	1,750	1.1	2018年11月1日
	グロス アセット (コア プラス)	商業施設	大阪圏	ミ・ナアラ	4,944	3.2
グロス アセット (ニュータ イプアセッ ト)	インダス トリアル	大阪圏	六甲アイランド DC (準共有持分 92.45%相当) (注3)	7,996	5.2	2018年11月1日
	教育施設	東京圏	東京衛生学園専門学校	3,900	2.5	2020年1月9日
合計				153,457	100.0	—

(注1) 「取得価格」は、各物件に関し、売買契約書に記載される各取得資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満は切り捨てて記載しています。但し、「ミ・ナアラ」に係る売買契約に記載の取得価格は4,100百万円ですが、本投資法人の取得後に施設のリニューアルに向けた追加投資を行っており、当該追加投資を含む総投資額は4,944百万円です。「ミ・ナアラ」については、当該追加投資を含む総投資額4,944百万円を取得価格と定義します。

(注2) 「投資比率」は、各物件の取得価格の合計に対する比率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 取得資産が区分所有又は(準)共有である場合には、本投資法人の区分所有割合又は(準)共有持分割合に係る数値を記載しています。