

2020年9月30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

運用資産におけるプロパティ・マネジメント会社及び
マスターリース会社の変更に関するお知らせ (ミ・ナーラ)
～「みらいリバイバルプラン」 ミ・ナーラ再リニューアル計画の進捗～

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、本投資法人の運用資産であるミ・ナーラ（以下「本物件」といいます。）におけるプロパティ・マネジメント会社（以下「PM 会社」といいます。）及びマスターリース会社（以下「ML 会社」といいます。）の変更（以下「本変更」といいます。）を決定しましたのでお知らせします。本投資法人は、2020年6月16日付「2020年4月期（第8期）決算説明資料」にて公表した「みらいリバイバルプラン」において本物件の再リニューアル計画を掲げており、本変更は再リニューアルの実現に向けた最初の具体的な施策となります。

記

1. 変更の内容

2020年9月30日付で以下の変更を行います。

	変更前	変更後
PM 会社	株式会社やまき（注1）	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 （以下「伊藤忠アーバンコミュニティ」 といいます。）
ML 会社	合同会社奈良平城プラザ（注1）	
マスターリース形式	最低保証賃料付（注2）	パススルー型

（注1）株式会社やまきが組成した合同会社であり、PM 会社である株式会社やまきと ML 会社である合同会社奈良平城プラザを併せて以下「やまきグループ」ということがあります。

（注2）株式会社やまき及び合同会社奈良平城プラザとの間で賃料保証契約が締結されており、エンドテナントが転貸借契約に基づき支払うべき賃料及び共益費相当額の合計が月額70百万円（以下「賃料保証水準」といいます。）を下回った場合は、2018年4月24日以降2023年4月23日まで、株式会社やまきが当該差額を負担する旨の合意がされています。

2. 変更の理由

本物件は、2017年10月に本投資法人初のグロースアセット（コアプラスアセット）として取得後、本投資法人とやまきグループが共同でリニューアルを実施した物件です。本投資法人は、エンドテナントからの賃料合計が月額70百万円を下回った場合は、やまきグループが差額を負担する旨の賃料保証契約を締結した上で本物件を取得しましたが、2018年4月のリニューアルオープン以降、地域住民の消費ニーズ取込みや観光・インバウンド集客への課題から、当初の想定とは異なり、エンドテナント賃料が賃料保証水準を下回る状況が続いていました。本投資法人及び本資産運用会社は、PM会社及びML会社であるやまきグループに対して改善に向けた指示・指導を行ってきましたが、同社は本物件内のテーマパーク「奈良祭都（ならさいと）」の運営も担当（注）しており、PM会社として施設全体の改善に取り組むための人員体制及び運用体制に課題を抱えていたことから、当初の想定以上に本資産運用会社がハンズオンで運営に関与することとなり、テナント入替やイベント企画等の改善策に取り組んできました。本資産運用会社が運営への関与を強化して以降は、複数のグローバルブランド誘致に成功する等、改善策が着実な成果を見せつつありましたが、さらなる改善策の実行にあたってPM会社及びML会社であるやまきグループとの協議に一定の時間を要していたため、スピード感のある改善が難しい状況にありました。

このような状況下、年初以降の新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の本格的な拡大により本物件のエンドテナント賃料が減少し、やまきグループの業績も影響を受けていたことから、同社から賃料保証の減免要請を受けたものです。本投資法人は、新型コロナウイルス感染症の影響が続く中、従来と同水準の賃料保証を履行することは難しく、その影響を受けているやまきグループが賃料保証を続けることで生じる同社の財務基盤への影響も想定されることから、商業施設としての円滑な運営の継続とスピード感をもった改善策を力強く実行するための施策として本変更を決定しました。なお、やまきグループからの賃料保証の減免要請を受けて、2020年5月から9月までの賃料保証は未収となっておりますが、同社における財務基盤の観点や、協議の長期化に伴い本物件の収益性が悪化する懸念等を考慮の上、早期かつ円滑に運営体制の切り替えを行うことが本物件の長期的な資産価値の最大化に繋がるものと判断して全額を免除します。

本変更後は、パススルー型のML契約により本物件の収益がエンドテナント賃料に連動する形になりますが、新PM会社である伊藤忠アーバンコミュニティは2019年3月から本物件のリーシングサポートを担当する等、1年半に亘る本物件への関与を通じて運営に十分な理解度を有しており、豊富な商業施設の運営実績を有する同社のノウハウを最大限活用することで早期に再リニューアルの完了を目指します。

なお、伊藤忠アーバンコミュニティの採用により、テナント入替に向けたプロジェクトが進行中であり、2021年春を目途にした大型区画1件の入替が既に内定しています。本物件の再リニューアル計画の概要及び進捗状況については、「参考資料 みらいリバイバルプラン ミ・ナーラ再リニューアル計画の進捗状況（2020年9月時点）」をご参照ください。

（注）やまきグループは、本変更に合わせて「奈良祭都」の運営からも撤退しますが、当該区画の一部については豊富なテーマパーク運営実績を有する後継テナントが運営を継続する予定であり、同テナントによる営業を継続しながら、2021年春を目途に集客力がある金魚エリアの拡大リニューアルを検討中です。

3. 変更が本物件の収支に与える影響

不動産賃貸事業損益については、賃貸事業収入がエンドテナント賃料に連動する他、PM 契約に係るコストを含む外注委託費が月額 2 百万円増加します。直近のエンドテナント賃料は月額 60 百万円前後（施設使用料等の付帯収入は除きます）で推移していますが、新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化した状態での数字であり、本投資法人は、再リニューアルの完了後に従来の最低保証水準である月額 70 百万円を超えるエンドテナント賃料の達成を目指します。なお、本投資法人は、2020 年 10 月期（第 9 期）及び 2021 年 4 月期（第 10 期）を「みらいリバイバルプラン」の実行期間と位置付けており、本物件の再リニューアルが完了する 2021 年 4 月末までは、エンドテナント賃料が月額 50 百万円程度で推移する前提で運用状況の予想を策定しています。

2020 年 6 月 15 日付「2020 年 4 月期 決算短信（REIT）」にて公表した 2020 年 10 月期（第 9 期）及び 2021 年 4 月期（第 10 期）の運用状況の予想には、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた一定額の減収リスクとしてそれぞれ 237 百万円、193 百万円を織り込んでおり、2020 年 10 月期（第 9 期）における賃料保証の免除も含めて、上記の影響は当初想定範囲内に収まっています。

4. 変更後の PM 会社及び ML 会社の概要

以下のとおりです。なお、「2. 変更の理由」に記載のとおり、同社は本資産運用会社との間で本物件に関するリーシングサポート契約を締結している他、本投資法人との間でも一部の保有物件に関するプロパティ・マネジメント契約を締結していますが、それ以外に本投資法人・本資産運用会社との特別な利害関係はありません。

名称	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
所在地	東京都中央区日本橋本町二丁目 7 番 1 号
代表者	代表取締役社長 深城 浩二
事業内容	マンション管理事業、プロパティ・マネジメント事業、ビルマネジメント事業、レジデンシャル運営事業
資本金	3 億 1,000 万円

5. 今後の見通し

上記「3. 変更が本物件の収支に与える影響」に記載のとおり、本変更は「みらいリバイバルプラン」の一環として実行するものであり、2020 年 6 月 15 日付「2020 年 4 月期 決算短信（REIT）」にて公表した 2020 年 10 月期（第 9 期）及び 2021 年 4 月期（第 10 期）の運用状況の予想には本変更による減収・費用増加等のリスクを織り込み済であることから、運用状況の予想に変更はありません。

以 上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://3476.jp>

<添付資料>

参考資料 みらいリバイバルプラン ミ・ナラ再リニューアル計画の進捗状況（2020 年 9 月時点）

～みらいリバイバルプラン～

ミ・ナラ再リニューアル計画の 進捗状況

ミ・ナアラ 再リニューアル計画の概要と進捗状況（2020年9月時点）

ポストコロナに求められる要素を踏まえてAMとして改善スピードとハンズオンの姿勢を強化、「抜本的な」再生プランの実行を目指す。

「みらいリバイバルプラン」概要

1

運営体制の見直し

AMとPM（やまき）、リーシングサポート会社（伊藤忠アーバンコミュニティ）の3社で運営を行ってきたが、PMであるやまきが経営する奈良祭都（忍者/金魚をテーマとした観光施設）の苦戦もあり、**AMとしてより強力に**運営に関与できる体制構築を目指す。

2

テナントミックス/インバウンド施策の見直し

「観光型複合商業施設」のコンセプトは不変だが、奈良県コンベンションセンター/JWマリオットホテル奈良の集客力の取り込みや**デイリー顧客の集客力がある核テナントの誘致（入替）**、過剰感があった物販系をサービス/観光/飲食等に転換することで売上の向上、安定化に繋がるテナントミックスの再構築を図る。

3

新たな外部パートナーとの提携模索

①,②を通じてAMとしての関与度合いを高めながら、更なる改善に向けて現在の運営体制とは異なる知見やネットワークを有する**新たな外部パートナーとの提携を模索**。販促施策や集客施策の見直し、イベントの共同開催等を具体的に検討中。

進捗（2020年9月時点）

PM及びML会社をやまきグループから伊藤忠アーバンコミュニティに変更。やまきグループによる**最低保証賃料付MLからパススルー型MLに変更**となるが、豊富な運営実績を有する伊藤忠アーバンコミュニティのノウハウを活用と運用体制の見直しを通じて**スピード感をもった改善策の実行**を図る。

対応済

新PM会社の採用によりテナント入替プロジェクトが進行中。**2021年春を目途にした大型区画1件の入替が内定**。さらに、話題性のある核テナントを中心とした魅力ある施設作りに向けて、テナントミックスの見直しを継続。インバウンド施策についても鋭意対応中（下記③）。

進捗中

やまきが運営していたテーマパーク「奈良祭都（ならさいと）」の一部区画は、豊富なテーマパーク運営実績を持つ後継テナントが運営を継続予定。同社との協業により、インバウンド（観光）・エンターテインメント要素としてさらなる集客効果が期待できる「**金魚**」エリアの**拡大リニューアル**を検討。

進捗中

運営体制の見直し～ポストコロナに向けた長期的な目線でのリストラクチャリング計画の実行～

新型コロナでやまきGの財務基盤に影響があり、最低保証を撤廃。新たな運営体制でスピード感のある改善と長期目線のリストラ策を実行。

PM及びML会社の変更

	PM会社	ML会社	ML形式
変更前	やまき	合同会社奈良平城プラザ	最低保証賃料付 (注)
変更後	伊藤忠アーバンコミュニティ		パススルー型

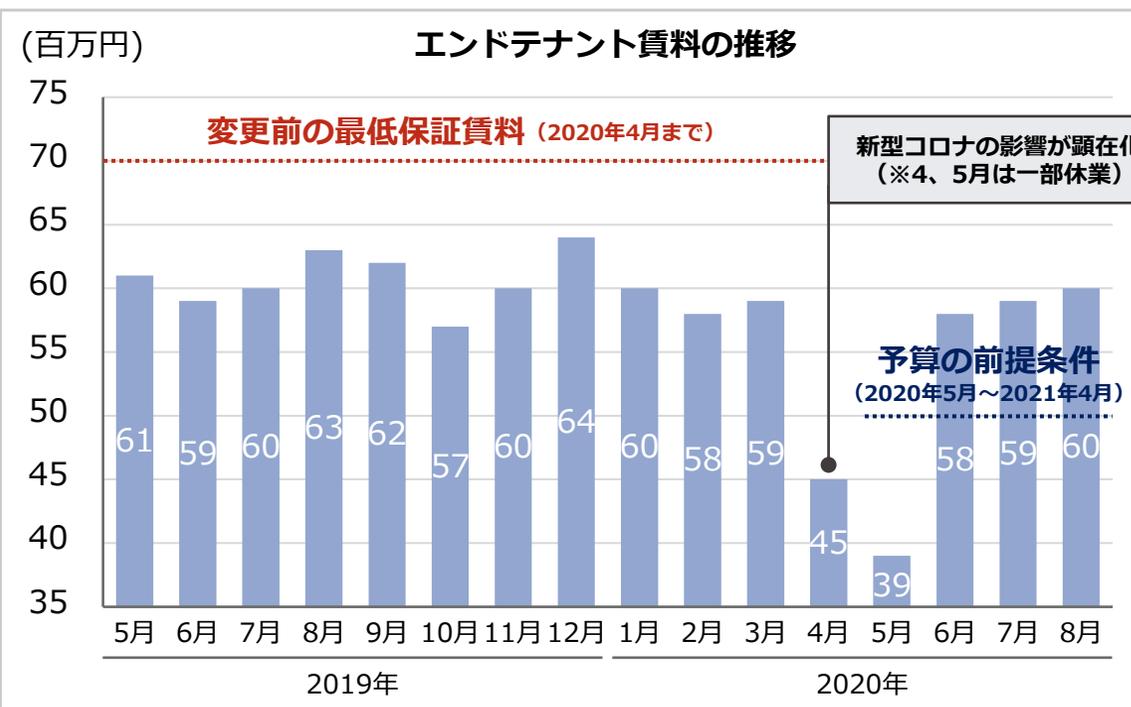
(注) やまき及び合同会社奈良平城プラザとの間で賃料保証契約が締結されており、エンドテナントが転貸借契約に基づき支払うべき賃料及び共益費相当額の合計が月額70百万円を下回った場合は、2018年4月24日以降2023年4月23日まで、やまきが当該差額を負担する旨の合意がされています。

伊藤忠アーバンコミュニティ 会社概要

所在地	東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号		
代表者	代表取締役社長 深城 浩二		
事業内容	マンション管理事業、プロパティ・マネジメント事業、ビルマネジメント事業、レジデンシャル運営事業		
資本金	3億1,000万円		
管理実績 (2020年3月末実績)	✓ 分譲マンション管理	106,680戸	
	✓ 建物管理	299件	668,615坪
	✓ ビルPM	164件	736,987坪
	✓ 賃貸マンション・学生会館	22,171戸	

本物件の収支に与える影響 (第9期及び10期予想には織り込み済)

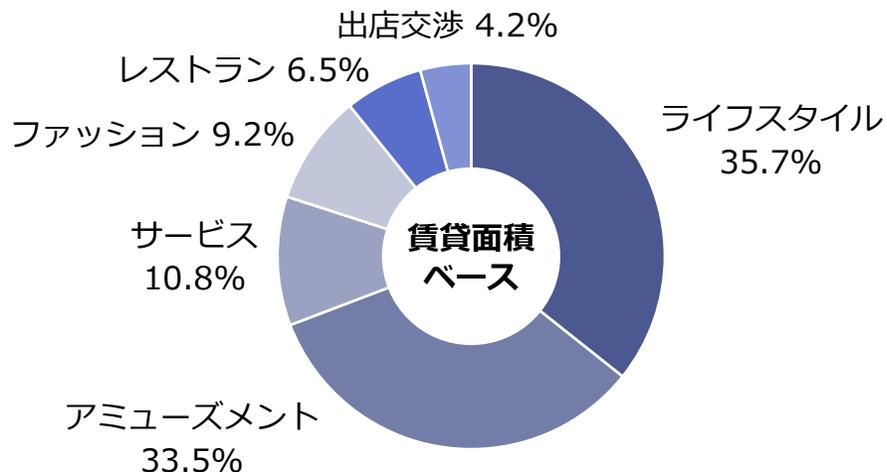
- パススルー型MLへの転換により**賃貸事業収入はエンドテナント賃料に連動**。直近のエンドテナント賃料は、新型コロナウイルスの影響もあり月額60百万円前後で推移 (その他付帯収入あり)。
- PM契約に係るコストを含む外注委託費は月額2百万円増加。
- 「みらいリバイバルプラン」による再リニューアル完了時期の2021年4月末まではエンドテナント賃料が月額50百万円程度で推移する前提で運用状況の予想を策定しており、**本変更による予想の変更はなし**。



テナントミックスの見直し

新PM会社とのテナント入替プロジェクトが進行中。魅力ある館作りに向けてスピード感をもってテナントミックスの見直しを継続。

テナント業態（賃貸面積ベース/2020年4月末時点）



階層別テナント構成

7階	簡易宿泊施設
6階	アミューズメント（ラウンドワンスタジアム）
5階	アミューズメント（ラウンドワンスタジアム）・美術館
4階	アミューズメント（奈良祭都）・家電・趣味・サービス
3階	雑貨・子供用品・保育園
2階	ファッション・雑貨
1階	食品・日用品・フードコート

テナントミックスの見直し方針・進捗状況

テナント入替プロジェクトの進捗

- **2021年春を目途にした大型区画1件の入替**が既に内定。
- 施設全体の集客にとって核となる区画のテナント入替であり、新テナントにとっても拠点拡大に向けた重要プロジェクトの位置付け。
- 弱点であったデイリーユースの集客力増加を目指す。

テナントミックスの見直し

- 現状の階層別テナント構成は維持しつつ、話題性のある核テナントの入居をフックに**更なるテナントミックスの見直し**を推進。高い認知度を有する有名ブランド、安定した需要が期待できるデイリー型テナント、集客層の広がりにつながる新分野のテナント誘致を企画中。
- 施設全体の繁華性向上により近隣商圈の集客最大化、既存テナントも含めた買い回り需要の獲得を目指す。

テーマパーク「奈良祭都」の有効活用

- やまきグループは「**奈良祭都（ならさいと）**」の運営から撤退するが、区画の一部は豊富なテーマパーク運営実績を有する後継テナントが運営を継続予定。
- 同テナントによる営業を継続しながら、集客力がある**金魚エリアの拡大リニューアルを2021年春を目途に検討中**であり、インバウンド（観光）・エンターテインメント要素の拡充も継続。

ディスクレーム

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。

本資料には本投資法人の保有物件及び取得予定物件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）