

2021年1月29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

## オフィスコンバージョン工事の完了に関するお知らせ (BizMiiX 淀屋橋)

投資法人みらい (以下「本投資法人」といいます。) は、2020年6月16日付「運用資産の名称変更に関するお知らせ (ホテル WBF 淀屋橋南)」にてお知らせした BizMiiX 淀屋橋 (以下「本物件」といいます。) のオフィスコンバージョン工事 (以下「本工事」といいます。) が完了し、2021年1月からテナントの利用が開始されましたのでお知らせします。

### 記

#### 1. 本工事の概要

本物件は、本投資法人が2018年11月に「ホテルWBF 淀屋橋南」として取得したのですが、新型コロナウイルス感染症 (COVID-19) の影響を受けて当時のテナントが民事再生法を適用したことから、抜本的な再建策として「セットアップ型サービスオフィス」へのコンバージョン工事を実施していたものです。

#### ● コンセプト

**BizMiiX**  
Yodoyabashi

「サービスオフィスとセットアップオフィスのミックス」や、「入居者同士のビジネスチャンスのミックス」と言った様々なミックスを提供する施設であり、本投資法人 (MIRAI) と総合プロデュースを務める株式会社イデラ キャピタルマネジメント (IDERA) のそれぞれの強みを活かして本物件の不動産価値のミックスアップ (MIX UP) を目指します。

#### ● コンバージョン前後の変化

	コンバージョン前	コンバージョン後 (想定)
物件名称	ホテル WBF 淀屋橋南	<b>BizMiiX 淀屋橋</b>
アセットタイプ	ホテル	<b>セットアップ型サービスオフィス</b>
賃貸可能面積	1,842.15 m <sup>2</sup>	<b>1,005.20 m<sup>2</sup></b>
取得価格 (注1)	1,750 百万円	<b>2,050 百万円</b>
NOI (注2)	81 百万円	<b>109 百万円</b>
NOI 利回り	4.7%	<b>5.3%</b>

(注1) コンバージョン後は、コンバージョン前の取得価格にコンバージョンに係る追加投資を加算して算出しています。

(注2) コンバージョン前は2019年10月期実績を年換算した数値、コンバージョン後は2020年12月15日時点の想定に基づく数値であり、達成を保証するものではありません。

## 2. コンバージョン後の状況

外観		フロア構成			
		フロア	ハード		
		9 / 7	セットアップ オフィス (12㎡~32㎡)		
		6 / 3	セットアップ オフィス (12㎡~24㎡)	サロン	OA コーナー
		2	セットアップ オフィス	ミーティング ルーム	
		1	コンシェルジュ	カンファレンス	カフェサロン

コワーキングカフェサロン (1階)



コンシェルジュ (1階)



ミーティングルーム (2階)



3名部屋



6名部屋



各階サロン



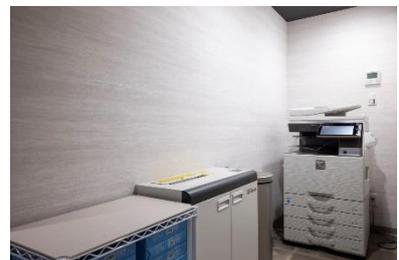
8名部屋 (執務スペース)



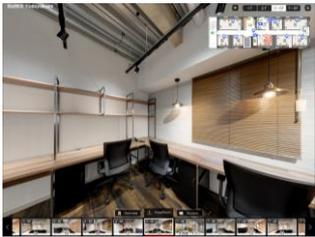
8名部屋 (ミーティングスペース)



各階 OA スペース



(参考) テナント専用ウェブサイト等のご紹介

<b>テナント専用ウェブサイト</b> ( <a href="https://bizmiix.jp/">https://bizmiix.jp/</a> )	
	入居テナント様及びテナント候補様向けの専用ウェブサイトを開設しています。検討時の参考となる物件の特徴が分かり易く説明されており、今後も施設内の様子が確認できる紹介動画等の追加コンテンツの公開を予定しています。是非ご覧ください。
<b>VR (Virtual Reality) サイト</b> ( <a href="https://www.vr-view.jp/idera/bizmiix-yodoyabashi/final/">https://www.vr-view.jp/idera/bizmiix-yodoyabashi/final/</a> )	
	新型コロナ禍の対応としてオンラインツールを活用した物件内覧等を実施しています。オフィスの専有部/共用部の各フロアを仮想空間で内覧できる VR サイトで現地の雰囲気をご確認ください。



### 3. 今後の見通し

本工事の完了による運用状況への影響については、2020年12月14日付「2020年10月期 決算短信 (REIT)」で公表した2021年4月期(第10期)及び2021年10月期(第11期)運用状況の予想に織り込み済みであり、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>

(参考プレスリリース等)

- 2020年4月27日付 「運用資産のテナントに関するお知らせ (ホテル WBF 淀屋橋南)」
- 2020年5月25日付 「運用資産のテナントに関するお知らせ (ホテル WBF 淀屋橋南) (続報)」
- 2020年6月16日付 「運用資産の名称変更に関するお知らせ (ホテル WBF 淀屋橋南)」
- 2020年9月1日付 「運用資産の名称変更に関するお知らせ (Miix 淀屋橋)」
- 2020年12月2日付 「BizMiix 淀屋橋 (旧ホテル WBF 淀屋橋南) 月次レポート (最新)」