

2021年3月5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譲渡に関するお知らせ
(「ヒルコート東新宿」及び「日宝本町ビル」)

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。

記

1. 本譲渡の概要

譲渡予定資産の名称	ヒルコート東新宿(注1)	日宝本町ビル(注1)
契約締結日(注2)	2021年3月5日	
譲渡予定日(注3)	2021年3月26日	
譲渡予定価格(注4)	4,380百万円	1,700百万円
帳簿価額(注5)	4,022百万円	1,589百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差(注6)	357百万円	110百万円
譲渡先	非開示(注7)	株式会社秀インターワン
決済方法等	譲渡予定日に譲渡代金全額を受領と引渡しを行う	契約締結日に手付金10百万円を受領、譲渡予定日に残額を受領と引渡しを行う
媒介の有無	有(媒介者は利害関係人等ではありません)	

(注1) 以下「本譲渡予定資産」といいます。

(注2) 「契約締結日」には、譲渡予定資産に関し、買主との間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。なお、引渡し後一定期間内に本投資法人の費用負担で設備等の更新工事が実施される予定であり、当該工事金額を含みます。

(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) 譲渡先から開示について同意が得られていないため、やむを得ない理由により「非開示」としています。

2. 本譲渡の理由

ポイント

- ポートフォリオの「ディフェンシブ性及び収益性」が向上する物件入替プロジェクト（第四弾）
- 築年数の経過等による運用課題を抱えた物件を鑑定評価額以上の価格で譲渡
- 譲渡資金を利用し、ポストコロナに対応した「ディフェンシブ性の高い」物件の取得を計画中

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症（COVID-19、以下「新型コロナ」といいます。）の影響を踏まえて拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」の推進を中断し、2020年6月16日付「第8期（2020年4月期）決算説明資料」において、ポストコロナに対応したポートフォリオの構築及び1口当たり分配金（DPU）水準の回復・成長に向けた「みらいリバイバルプラン」を公表しました。「みらいリバイバルプラン」では、注力すべき課題の1つとして入替を含めたポートフォリオ再構築を掲げており、総合型リートとしての強みを活かし、投資主価値の最大化（成長性の追求）とディフェンシブ性の高いアセットタイプの組み合わせを意識しながら、より強固なポートフォリオの構築を目指しています。本投資法人は、ポートフォリオ再構築に向けて複数の物件売買を計画中であり、2020年11月公表の「コンフォートホテル新山口」譲渡及び「小田原機材管理センター（底地）」取得、2021年1月公表の「TCAビル」取得に続くアクションとして本譲渡を決定したものです。

みらいリバイバルプランの概要（～2021年中旬）

1	ホテルWBF淀屋橋南 オフィスコンバージョン (BizMiiX淀屋橋)	2	ミ・ナーラ 再リニューアル計画	3	入替を含めた ポートフォリオ再構築
---	---	---	--------------------	---	----------------------

(注) ホテル淀屋橋南 オフィスコンバージョン (BizMiiX 淀屋橋) 及びミ・ナーラ再リニューアル計画の進捗状況については、2020年12月15日付「第9期（2020年10月期）決算説明会資料」及び2021年1月29日付「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）」をご参照ください。なお、BizMiiX 淀屋橋は2021年1月にコンバージョン工事が完了、既に稼働を開始しており、ミ・ナーラについても「みらいリバイバルプラン」の計画に沿ってテナントミックスの見直し等の施策が予定どおり進捗しています。

本投資法人は、「みらいリバイバルプラン」におけるポートフォリオ再構築の取組方針の中で、ポートフォリオ平均を下回る収益性の物件や新型コロナウイルス感染症の影響が懸念される物件を入替対象とする方針を掲げていました。今般、譲渡先から取得意向が示されたことを受け、上記方針や長期的なポートフォリオ戦略、譲渡価格の水準等を総合的に勘案して本譲渡を決定しています。本譲渡の決定にあたり主に検討した点は以下のとおりです。

- 本譲渡予定資産はいずれも築年数が30年を超えており、中期的に一定規模の更新・修繕工事負担が見込まれる点や、収益性がポートフォリオ平均を下回る点（ヒルコート東新宿）が課題となっていた。
- 鑑定評価額を上回る価格での譲渡により344百万円の譲渡益（注）を確保する見込み。
- 譲渡資金は現在計画中の物件入替プロジェクト（物件取得）に活用する方針であり、本譲渡及び今後の物件取得がポートフォリオの「ディフェンシブ性及び収益性」の向上に繋がるものと判断。

(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。以下同じです。

(参考) 本譲渡予定資産の価格水準及び収益性

物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	譲渡予定価格 (百万円)	譲渡益 (百万円)	NOI 利回り (注)	償却後 NOI 利回り (注)
ヒルコート東新宿	3,900	4,040	4,380	283	3.4%	3.0%
日宝本町ビル	1,465	1,620	1,700	60	5.0%	4.2%
合計平均	5,365	5,660	6,080	344	3.9%	3.3%

(注) 2020年10月期(第9期)実績に基づく帳簿価額ベースの数値(年換算)を記載しています。

本投資法人は、「みらいリバイバルプラン」の中でホテルをオフィスにコンバージョンする取組みを進めており、**本譲渡を含む物件入替プロジェクト及びコンバージョン完了を通じて、ホテル比率(取得価格ベース)は「みらいリバイバルプラン」公表前の2020年4月期(第8期)末の19.0%から一定割合まで低下する見込みです。**本譲渡と並行して、ポストコロナに対応した「**ディフェンシブ性の高いアセットタイプ**」の物件の取得検討を行っており、譲渡資金を活用した物件取得を計画しています。

ポートフォリオ再構築に際してのポイント






取得

- ディフェンシブ性の高いアセット
- 長期的なアップサイドが期待できるアセット
- 「ユーティリティアセット」(注)

譲渡

- **ポートフォリオ平均を下回る収益性の物件**
- 新型コロナの影響が懸念される物件

(注) 新型コロナやそれに伴う企業業績悪化等の影響を受けにくいサービス系テナント(クリニック、学習塾等)の比率が高い物件や、サービス系テナントの誘致やサテライトオフィスへの転用が可能な都心近郊の複合用途物件をいいます。

物件名	取得		譲渡		
	 TCAビル	 小田原機材管理センター (底地)	 コンフォートホテル 新山口	 ヒルコート東新宿	 日宝本町ビル
アセットタイプ	オフィス (ユーティリティ アセット)	インダストリアル (ニュータイプ)	ホテル(コア)	オフィス(コア)	オフィス(コア)
所在地	大阪府大阪市	神奈川県小田原市	山口県山口市	東京都新宿区	大阪府大阪市
取得/譲渡(予定)日	2021年1月28日	2021年3月1日	2020年11月30日	2021年3月26日	2021年3月26日
取得/譲渡(予定)価格	2,120百万円	2,300百万円	920百万円	4,380百万円	1,700百万円
償却後NOI利回り(注)	3.8%	4.9%	3.9%	3.0%	4.2%
	取得価格合計 4,420百万円 平均償却後NOI利回り 4.4%		譲渡(予定)価格合計 7,000百万円 平均償却後NOI利回り 3.4%		

(注) 取得資産は鑑定NOIに基づく取得価格ベース、譲渡(予定)資産は2020年10月期(第9期)実績に基づく帳簿価額ベース。

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2021年1月29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

【ヒルコート東新宿】(注)

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,040百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020年10月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格		
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		
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	(注)	
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益		
一時金の運用益		
資本的支出		
純収益		
還元利回り		
DCF法による価格		
割引率		
最終還元利回り		
積算価格		
土地比率		
建物比率		
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) 収支状況等を示唆する情報につき譲渡先から開示の承諾を得られなかったため、やむを得ない事情として鑑定評価額、鑑定評価機関の名称及び価格時点以外是非開示としています。

【日宝本町ビル】

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,620百万円
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	2020年10月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,620	
直接還元法による価格	1,640	
運営収益	115	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	119	
(a) 共益費込貸室賃料収入	97	中長期安定的な収受可能な賃料等を査定し計上
(b) 水道光熱費収入	11	実額等に基づき査定
(c) 駐車場収入	10	実額等に基づき査定
(d) その他収入	1	実額等に基づき査定
空室等損失等	4	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	34	
維持管理費	9	実績等により査定
水道光熱費	9	実績等により査定
修繕費	2	エンジニアリング・レポートに基づき計上
PMフィー	2	実績等により査定
テナント募集費用等	0	実績等により査定
公租公課	9	実績等により査定
損害保険料	0	実績等により査定
その他費用	0	実績等により査定
運営純収益	81	
一時金の運用益	0	運用利回り1.0%を標準的として査定
資本的支出	12	エンジニアリング・レポートに基づき計上
純収益	68	
還元利回り	4.2%	割引率に純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、類似不動産の取引事例を参考に査定
DCF法による価格	1,590	
割引率	4.0%	金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法、類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し、不動産投資家調査の結果を参考に査定
最終還元利回り	4.4%	保有期間終了時以降の収益予測が現在と比較して一層不確定である点、築年数の経過により資本的支出が増大する可能性等をリスクとして、還元利回りとの比較により査定
積算価格	1,320	
土地比率	86.8%	
建物比率	13.2%	
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	

5. 譲渡先の概要

「ヒルコート東新宿」の譲渡先は国内法人ですが、名称等の開示について同意を得られていないため開示していません。なお、当該譲渡先は、本投資法人及び本資産運用会社との間において記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、関連当事者にも該当しません。その他の取得先は以下のとおりです。

【日宝本町ビル】

名称	株式会社秀インターワン
所在地	京都府京都市中京区烏丸通蛸薬師上ル七観音町637番地 インターワンプレイス烏丸ビル7階
代表者	代表取締役 橋本 秀恒
事業内容	不動産賃貸業
資本金	5,000万円
設立年月日	2003年3月6日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
出資者	非開示（注）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
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。

（注）取得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. 媒介の概要

媒介者は国内法人ですが、名称等の開示について同意を得られていないため開示していません。なお、当該媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社との間において記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、関連当事者にも該当しません。

7. 利害関係人との取引

該当ありません。

8. 今後の見通し

本譲渡により、2021年4月期（第10期）は譲渡益の計上による増収、2021年10月期（第11期）は譲渡予定資産の賃貸事業収入減少による減収が見込まれますが、物件入替プロジェクト（譲渡資金を原資とする物件取得）を現在計画中であること、2021年1月に発出された政府の緊急事態宣言の影響を踏まえて新型コロナによる保有物件の減収リスクを見直していることから、上記の事象を含めた前提条件が定まった時点で改めて今後の運用状況の見通しを公表する予定です。

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 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	13.6	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	川崎テックセンター	23,182	15.5	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	6.7	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	7.1	2017年10月26日
	オフィス	名古屋圏	MI テラス名古屋伏見	8,886	5.9	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	1.9	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
	オフィス	大阪圏	Biz MiiX 淀屋橋	2,041	1.4	2018年11月1日
	オフィス	大阪圏	TCA ビル	2,120	1.4	2021年1月28日
	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	6.3	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	1.4	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	0.9	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	0.8	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	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	2.5	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	2.7	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	2.0	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・ナーラ	4,944	3.3	2017年10月26日
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	5.4	2018年11月1日
	インダス トリアル	東京圏	小田原機材管理センター（底地）	2,300	1.5	2021年3月1日
	教育施設	東京圏	東京衛生学園専門学校	3,900	2.6	2020年1月9日
合計				149,356	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・ナーラ」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・ナーラ」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。また、「BizMiiX 淀屋橋（旧ホテル WBF 淀屋橋南）」に係る売買契約に記載の取得価格は1,750百万円ですが、本投資法人取得後にコンバージョンに伴う追加投資を行っており、当該追加投資を含む総投資額は2,041百万円です。「BizMiiX 淀屋橋」については、当該追加投資を含む総投資額2,041百万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。