

2021年12月13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

2022年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正
並びに2022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、2021年6月15日付「2021年4月期 決算短信（REIT）」で公表した2022年4月期（第12期：2021年11月1日～2022年4月30日）の運用状況の予想及び分配予想について、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2022年10月期（第13期：2022年5月1日～2022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 2022年4月期（第12期：2021年11月1日～2022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)	5,026	2,375	2,094	2,093	1,260	1,260	-
今回修正予想 (B)	5,178	2,539	2,233	2,232	1,260	1,260	-
増減額 (B-A)	151	164	138	138	-	-	-
増減率	3.0%	6.9%	6.6%	6.6%	-	-	-

② 2022年10月期（第13期：2022年5月1日～2022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 (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
2022年10月期	5,366	2,564	2,276	2,275	1,285	1,285	-

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2022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。

(参考)

2022年4月期 : 予想期末発行済投資口数 1,771,440口(※)

2022年10月期 : 予想期末発行済投資口数 1,771,440口(※)

※ 詳細は別紙「2022年4月期及び2022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「2022年4月期及び2022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. 修正及び公表の理由

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及び貸借の開始に関するお知らせ(「愛媛ビル・広島」、「ツルミフーガ1」、「ビッグモーター岐南店(底地)」及び「横浜大黒町整備工場(底地)」)」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、2021年6月15日付「2021年4月期 決算短信(REIT)」にて公表した2022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2022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)

2021年12月13日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

2021年12月13日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関するお知らせ(「愛媛ビル・広島」、「ツルミフーガ1」、「ビッグモーター岐南店(底地)」及び「横浜大黒町整備工場(底地)」)」

2021年12月13日付「資金の借入に関するお知らせ」

2021年12月13日付「投資法人みらい 補足説明資料」

<添付資料>

(別紙) 2022年4月期及び2022年10月期の運用状況の見通しの前提条件

(参考情報) 2021年10月期(第11期)実績値及び2022年10月期(第13期)予想数値における一時的な要因を除外した調整後の1口当たり分配金の試算値

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2022年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2022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。

2022年4月期及び2022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"> 2022年4月期：2021年11月1日～2022年4月30日（181日） 2022年10月期：2022年5月1日～2022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及び不動産信託受益権（合計34物件）（以下「運用資産」といいます。）に加え、2022年1月12日に取得予定の「愛媛ビル・広島」、「ツルミフーガ1」及び「ビッグモーター岐南店（底地）」並びに2022年3月25日に取得予定の「横浜大黒町整備工場（底地）」（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「国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関するお知らせ（「愛媛ビル・広島」、「ツルミフーガ1」、「ビッグモーター岐南店（底地）」及び「横浜大黒町整備工場（底地）」）」をご参照ください。 当該取得予定資産の取得を除き、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。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数1,662,240口に、本日、本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行口数104,000口及び第三者割当による新投資口の発行口数5,200口を加えた1,771,440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5,200口すべてが発行されることを前提としています。 上記を除き、2022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78,700百万円のうち、2022年4月期中及び2022年10月期中に返済期限が到来する有利子負債はありません。 2022年4月期末時点及び2022年10月期末時点における有利子負債残高は84,000百万円となることを見込んでいます。 2022年4月期末時点及び2022年10月期末時点における総資産LTV（有利子負債比率）は48%台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。 総資産LTV（%）＝有利子負債総額÷総資産×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（空室率及び賃料水準等）及びテナントとの交渉状況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、各取得予定資産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。 変動賃料物件のホテル（「スマイルホテル那覇シティリゾート」、「スマイルホテル博多駅前」及び「スマイルホテル名古屋栄」）については、「スマイルホテル那覇シティリゾート」を新型コロナウイルス感染症の軽症者等宿泊療養施設として提供している期間（契約期間：2021年10月11日～2022年3月31日（予定））を除き、2022年10月まで変動賃料が発生しないことを前提としています。
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前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。）については前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49百万円の見込みです。 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、一般的に営業期間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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2022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"> 賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2022年4月期</th> <th>2022年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>392百万円</td> <td>386百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>356百万円</td> <td>470百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>390百万円</td> <td>423百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>67百万円</td> <td>64百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>263百万円</td> <td>237百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>635百万円</td> <td>660百万円</td> </tr> </tbody> </table> その他営業費用（資産運用報酬、一般事務手数料等）として、2022年4月期に531百万円、2022年10月期に559百万円を見込んでいます。 		2022年4月期	2022年10月期	外注委託費：	392百万円	386百万円	水道光熱費：	356百万円	470百万円	公租公課：	390百万円	423百万円	修繕費：	67百万円	64百万円	その他賃貸事業費用：	263百万円	237百万円	減価償却費：	635百万円	660百万円
	2022年4月期	2022年10月期																				
外注委託費：	392百万円	386百万円																				
水道光熱費：	356百万円	470百万円																				
公租公課：	390百万円	423百万円																				
修繕費：	67百万円	64百万円																				
その他賃貸事業費用：	263百万円	237百万円																				
減価償却費：	635百万円	660百万円																				
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、2022年4月期に278百万円、2022年10月期に288百万円を見込んでいます。 2021年12月13日に開催された本投資法人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、2022年4月期に27百万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。 2022年4月期及び2022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2021年10月期と同額の352百万円と見込んでおり、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"> 2022年4月期及び2022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"> 上記を除き、新型コロナウイルス感染症による影響が現時点での想定を超えて大幅に拡大しないこと、また、その影響が長期化しないことを前提としています。実際には新型コロナウイルス感染症による影響は今後も更に拡大し、また、その影響が長期化するおそれは否定できません。 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2022年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2022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。

(参考情報)

2021年10月期(第11期)実績値及び2022年10月期(第13期)予想数値における一時的な要因を除外した調整後の1口当たり分配金の試算値

本参考情報は、本日付で公表した2021年10月期(第11期)の実績値及び2022年10月期(第13期)の予想数値について、テナント退去到に伴う一時的な収入、固都税等の影響及び取得予定資産におけるステップアップ賃料等による一時的な要因を除外した調整後の1口当たり分配金の試算値を示しています。また、2021年10月期(第11期)末時点及び取得予定資産取得後における1口当たりNAVについても併せて掲載しています。

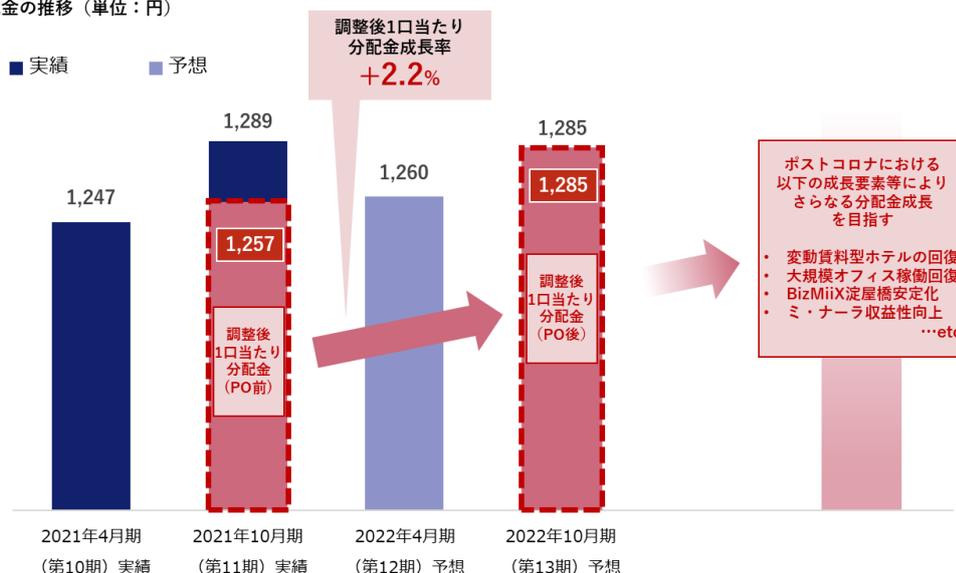
	2021年10月期(第11期)(実績)	2022年10月期(第13期)(予想)
1口当たり分配金	1,289円	1,285円
テナント退去到に伴う一時的な収入(注1)	▲16円	—
固都税等の影響(注2)	▲15円	▲14円
取得予定資産ステップアップ賃料(注3)	—	+14円
調整後1口当たり分配金(試算値)	(PO前) 1,257円	(PO後) 1,285円

(注1) 2021年10月期(第11期)に受領したテナント退去到に伴う一時的な収入(原状回復費等)が発生しないものとして調整しています。

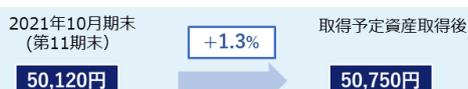
(注2) 2021年10月期(第11期)において、第10期取得済資産である「TCAビル」、「カインズモール彦根(底地)」、「マックスバリュ高取店(底地)」及び「小田原機材管理センター(底地)」の固都税等が通期で費用計上されるものとして調整しています。また、2022年10月期(第13期)において、取得予定資産の固都税等が通期で費用計上されるものとして調整しています。

(注3) 取得予定資産のうち「ビッグモーター岐阜南店(底地)」及び「横浜大黒町整備工場(底地)」は、それぞれ一定期間、一定割合を減額した金額の賃料を支払い、当該期間満了後は賃貸借契約に定める月額賃料の満額を支払う旨の合意(ステップアップ)がされています。2022年10月期(第13期)において、「ビッグモーター岐阜南店(底地)」及び「横浜大黒町整備工場(底地)」の賃貸事業収入が、ステップアップ後の賃料水準を前提に期初から発生するものとして調整しています。なお、上記賃料合意の詳細は、本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関するお知らせ(「愛媛ビル・広島」、「ツルミフーガ1」、「ビッグモーター岐阜南店(底地)」及び「横浜大黒町整備工場(底地)」)」をご参照ください。

1口当たり分配金の推移(単位:円)



1口当たりNAVの推移(単位:円)



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2022年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2022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届出目論見書並びにその訂正事項(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。

(注) 「1口当たりNAV」は、以下の計算式に従って計算しています(10円未満端数切り捨て)。以下同じです。

- ・ 2021年10月期末(第11期末)時点における1口当たりNAV=2021年10月期末(第11期末)時点におけるNAV÷2021年10月期末(第11期末)時点の発行済投資口数
- ・ 2021年10月期末(第11期末)時点におけるNAV=2021年10月期末(第11期末)時点の出資総額+2021年10月期末(第11期末)時点の保有物件の鑑定評価額総額-2021年10月期末(第11期末)時点の保有物件の帳簿価額総額
- ・ 取得予定資産取得後における1口当たりNAV=取得予定資産取得後におけるNAV÷取得予定資産取得後の発行済投資口総数(※)

※「取得予定資産取得後の発行済投資口総数」は、2021年11月末日時点の発行済投資口数に本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表した公募による新投資口発行(以下「一般募集」といいます。)における発行口数104,000口及び第三者割当による新投資口発行(以下「本件第三者割当」といい、一般募集と合わせて「本公募増資」といいます。)における発行口数の上限5,200口を加えた数値を使用しています。

取得予定資産取得後におけるNAV=2021年10月末日時点の出資総額+本公募増資におけるエクイティ調達額(一般募集及び本件第三者割当による発行価額の総額見込額(※※))+ (取得予定資産取得後の保有物件の鑑定評価額総額(※※※)-2021年10月末日時点の保有物件の帳簿価額総額-取得予定資産の取得予定価格総額)

※※「一般募集及び本件第三者割当による発行価額の総額見込額」は、一般募集における発行価額の総額5,456,568,000円に、本件第三者割当における発行価額の総額272,828,400円を加えた金額を使用しています。

なお、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2021年11月26日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として発行価額を本投資口1口当たり52,467円と仮定して算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。

実際の一般募集及び本件第三者割当における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の一般募集及び本件第三者割当による手取金の見込額も変動することがあります。すなわち、実際の一般募集及び本件第三者割当における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分、実際の1口当たりNAVが上表記載の数値よりも低くなる場合があります。また、実際の一般募集及び本件第三者割当における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際の1口当たりNAVは表に記載の数値よりも高くなる場合があります。

※※※「取得予定資産取得後の保有物件の鑑定評価額総額」は、「ツルミフーガ1」及び「ビッグモーター岐南店(底地)」については2021年11月1日、その他の取得予定資産及び保有資産については2021年10月31日を価格時点とする各鑑定評価額の合計額を指します。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2022年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2022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。