

2022年10月28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: 03-6632-5960

2022年10月期及び2023年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、2022年6月14日付「2022年4月期 決算短信（REIT）」で公表した2022年10月期（第13期：2022年5月1日～2022年10月31日）及び2023年4月期（第14期：2022年11月1日～2023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。

記

1. 修正の内容

① 2022年10月期（第13期：2022年5月1日～2022年10月31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)	5,492	2,564	2,277	2,276	1,285	1,285	-
今回修正予想 (B)	5,653	2,564	2,277	2,276	1,285	1,285	-
増減額 (B-A)	161	0	0	0	-	-	-
増減率	2.9%	0.0%	0.0%	0.0%	-	-	-

② 2023年4月期（第14期：2022年11月1日～2023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
2023年4月期	5,393	2,573	2,277	2,276	1,285	1,285	-
今回修正予想 (B)	5,669	2,572	2,276	2,275	1,285	1,285	-
増減額 (B-A)	275	▲0	▲0	▲0	-	-	-
増減率	5.1%	▲0.0%	▲0.0%	▲0.0%	-	-	-

(参考)

2022年10月期 : 予想期末発行済投資口数 1,771,440口(※)

2023年4月期 : 予想期末発行済投資口数 1,771,440口(※)

※ 詳細は別紙「2022年10月期及び2023年4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10月期及び2023年4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

本投資法人は、2022年6月15日付「第12期(2022年4月期)決算説明会資料」において、みらい中期経営計画2025「賢守共攻」を公表しました。新型コロナウイルス感染症やウクライナ情勢等の影響で不透明な市場環境が続く中、当面は「賢守」戦略に基づくポートフォリオの質的向上に向けた取組みを継続する方針であり、2022年5月25日付「国内不動産信託受益権の譲渡(「コンフォートホテル長野」)」で公表した物件譲渡に続き、本日公表した「国内不動産信託受益権の取得(「MI テラス仙台広瀬通り」)及び譲渡(「オリコ博多駅南ビル」)に関するお知らせ」に記載の新たな物件入替を決定しています。

「コンフォートホテル長野」及び「オリコ博多駅南ビル」の譲渡に伴い、2022年10月期及び2023年4月期に不動産等売却益の発生が見込まれる一方、昨今のエネルギー価格高騰を背景とした水道光熱費の上昇や今後のリーシング状況の見通し等を反映して既存物件の不動産賃貸事業損益の予想を見直した結果、2022年6月14日付「2022年4月期 決算短信(REIT)」にて公表した2022年10月期及び2023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、修正後の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)

2022年10月28日付「国内不動産信託受益権の取得(「MI テラス仙台広瀬通り」)及び譲渡(「オリコ博多駅南ビル」)に関するお知らせ」

2022年10月28日付「物件入替及び運用状況の予想の修正について -2022年10月28日付プレスリリース 補足説明資料 -」

<添付資料>

(別紙) 2022年10月期及び2023年4月期の運用状況の見通しの前提条件

2022年10月期及び2023年4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10月期：2022年5月1日～2022年10月31日（184日） 2023年4月期：2022年11月1日～2023年4月30日（181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37物件）（以下「運用資産」といいます。）に加え、2022年11月1日に「MI テラス仙台広瀬通り」（以下「取得予定資産」といいます。）を取得し、2022年10月31日に「オリコ博多駅南ビル」（以下「譲渡予定資産」といいます。）の準共有持分50%を、2022年11月30日に残り50%を譲渡することを前提としています。取得予定資産及び譲渡予定資産の詳細につきましては、2022年10月28日付「国内不動産信託受益権の取得（「MI テラス仙台広瀬通り」）及び譲渡（「オリコ博多駅南ビル」）に関するお知らせ」をご参照ください。 当該取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を除き、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1,771,440口を前提としています。 2023年4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84,000百万円のうち、2023年4月期中に返済期限が到来する1年以内返済予定の長期借入金7,000百万円については、リファイナンスにより長期化することを前提としています。 2022年10月期末時点及び2023年4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10月期末時点及び2023年4月期末時点における総資産LTV（有利子負債比率）は49%程度となる見込みです。 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。 $\text{総資産LTV (\%)} = \frac{\text{有利子負債総額}}{\text{総資産}} \times 100$
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。 2022年10月期中に「コンフォートホテル長野」及び「オリコ博多駅南ビル（準共有持分50%）」、2023年4月期中に「オリコ博多駅南ビル（準共有持分50%）」を譲渡し、不動産等売却益を2022年10月期に111百万円、2023年4月期に114百万円見込んでいます。 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～2023年1月31日（予定））を除き、2023年4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はありません。 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。

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10月期</th> <th>2023年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>375百万円</td> <td>391百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>639百万円</td> <td>635百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>428百万円</td> <td>432百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>92百万円</td> <td>106百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>330百万円</td> <td>286百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>657百万円</td> <td>675百万円</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10月期に565百万円、2023年4月期に567百万円を見込んでいます。 		2022年10月期	2023年4月期	外注委託費：	375百万円	391百万円	水道光熱費：	639百万円	635百万円	公租公課：	428百万円	432百万円	修繕費：	92百万円	106百万円	その他賃貸事業費用：	330百万円	286百万円	減価償却費：	657百万円	675百万円
	2022年10月期	2023年4月期																				
外注委託費：	375百万円	391百万円																				
水道光熱費：	639百万円	635百万円																				
公租公課：	428百万円	432百万円																				
修繕費：	92百万円	106百万円																				
その他賃貸事業費用：	330百万円	286百万円																				
減価償却費：	657百万円	675百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息その他借入関連費用）として、2022年10月期に287百万円、2023年4月期に295百万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10月期及び2023年4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2022年4月期と同額の2百万円と見込んでおり、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10月期及び2023年4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。 																					