

2023年3月3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 上田晋寛
TEL: 03-6632-5960

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ
(「マイスクエアビル」及び「MEGA ドン・キホーテ和泉中央店」)

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。)を本日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(注1)	マイスクエアビル	MEGA ドン・キホーテ和泉中央店
契約締結日(注2)	2023年3月3日	
譲渡予定日(注3)	2023年3月28日	
譲渡予定価格(注4)	3,600百万円	2,830百万円
帳簿価額(注5)	2,940百万円	3,003百万円
譲渡損益(注6)	505百万円	▲211百万円
譲渡先	非開示(注7)	非開示(注7)
決済方法等	譲渡予定日に譲渡代金全額の受領と引渡しを行う	
媒介の有無	有(注8)	無

- (注1) 以下「マイスクエアビル」と「MEGA ドン・キホーテ和泉中央店」を併せて「本譲渡予定資産」といいます。
(注2) 「契約締結日」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。また、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。
(注6) 「譲渡損益」は、譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として算定した現時点における参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。以下同じです。
(注7) 譲渡先より開示について同意が得られないことから非開示としています。なお、「マイスクエアビル」と「MEGA ドン・キホーテ和泉中央店」の譲渡先はそれぞれ異なる国内法人です。
(注8) 媒介者より名称等の開示について同意が得られないことから非開示としています。なお、当該媒介先は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)第201条第1項で定義される利害関係人等には該当せず、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者にも該当しません。

2. 本譲渡の理由

ポイント

- 未来中期経営計画 2025「賢守共攻」に基づく1口当たりNAV向上に資する物件譲渡
- 鑑定評価額を上回る価格での譲渡により含み損317百万円を譲渡損益294百万円に転換
- 譲渡資金を活用して「賢守共攻」のコンセプトに合致する多様なアセットタイプの物件取得を計画中

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2025年を達成期限とする中期経営計画を公表し、不透明な市場環境における「賢守」と市況回復後の「共攻」を意識したポートフォリオマネジメントの実行に努めてきました。



「賢守共攻」における定量目標の1つとして1口当たりNAV（Net Asset Value、鑑定ベースの純資産価値をいい、1口当たりNAVを以下「NAV/U」ということがあります。）の向上を掲げており、2022年10月に公表した物件入替（「MI テラス仙台広瀬通り」取得及び「オリコ博多駅南ビル」譲渡）に続くNAV/U向上策として本譲渡を決定したものです。

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。

- 本譲渡予定資産のうち「MEGA ドン・キホーテ和泉中央店」は、前テナント（ホームセンター）の退去以降、鑑定評価額が帳簿価額を下回る状況が継続しており、シングルテナントかつ長期契約という特徴から保有を継続しながら含み損を早期に解消することが困難な状況にあった。
- 物件譲渡による上記含み損の解消を図るべく、価格引上げによる譲渡損の軽減と合わせて含み益物件との同時譲渡に向けて物件選定を行い、中規模オフィスの「マイスクエアビル」を譲渡対象に決定。
- 「マイスクエアビル」はアップサイド・ポテンシャルを有する物件として2019年12月に取得、本資産運用会社の運用力を発揮した賃料増額及びテナント入替によって着実に収益性の引上げを実現しており、鑑定評価額を大きく上回る価格での譲渡が実現できる点を評価したものの。
- 本譲渡予定資産の2022年10月期（第13期）末時点の鑑定評価額は帳簿価額を317百万円下回っていたが、鑑定評価額及び帳簿価額を上回る価格での譲渡により譲渡損益294百万円を確保する見込み。含み損317百万円の解消によるNAV/Uの引上げ効果は+179円。
- 譲渡損益は、翌期以降の計画工事の前倒し等を通じて賃貸事業費用の将来負担を軽減する他、柔軟な1口当たり分配金のコントロールに活用するための内部留保を選択肢の1つとして検討。
- 譲渡資金は、将来の物件取得や既存物件の価値向上等、本投資法人の中長期的な成長に資する投資活動に利用する予定。

(参考) 本譲渡予定資産の価格水準及び収益性

物件名称	鑑定評価額 (百万円)	譲渡予定価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	譲渡損益 (百万円)	NOI 利回り (注)	償却後 NOI 利回り (注)
マイスクエアビル	3,060	3,600	2,940	505	4.4%	4.0%
MEGA ドン・キホーテ 和泉中央店	2,580	2,830	3,003	▲211	4.2%	3.5%
合計/平均	5,640	6,430	5,943	294	4.3%	3.7%

(注) 2022年10月期(第13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。

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2023年1月27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

【マイスクエアビル】

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	3,060百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022年10月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,060	
直接還元法による価格	3,110	
運営収益	147	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	153	
(a) 共益費込貸室賃料収入	135	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ計上
(b) 水道光熱費収入	13	過年度実績に基づき、稼働率の実績も考慮のうえ査定
(c) 駐車場収入	4	現行契約の賃料水準、周辺賃貸事例及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ査定
(d) その他収入	-	
空室等損失等	6	対象不動産の空室率及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上
運営費用	35	
維持管理費	5	契約額を妥当と判断し計上
水道光熱費	9	実績額を参考に査定し計上
修繕費	2	エンジニアリング・レポートの修繕費を計上
PMフィー	2	現行契約及び類似不動産のPMフィー水準を参考に計上
テナント募集費用等	1	類似不動産の募集費用等を参考に査定し計上
公租公課	12	2022年度実績額に基づき査定
損害保険料	0	実績額を妥当と判断し計上
その他費用	1	廃棄物処理費、その他の予備費を査定し計上
運営純収益	112	
一時金の運用益	1	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ査定
資本的支出	4	エンジニアリング・レポートの更新費用を妥当と判断し、コンストラクション・マネジメントフィーを考慮のうえ計上
純収益	108	
還元利回り	3.5%	
DCF法による価格	3,040	
割引率	3.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	3.7%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,460	
土地比率	93.0%	
建物比率	7.0%	
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	

【MEGA ドン・キホーテ和泉中央店】

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,580百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022年10月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,580	
直接還元法による価格	2,600	
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	非開示 (注)	
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		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	132	
一時金の運用益	0	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ査定
資本的支出	3	類似不動産の更新費を参考に査定
純収益	129	
還元利回り	5.0%	
DCF法による価格	2,570	
割引率	4.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	3,280	
土地比率	81.1%	
建物比率	18.9%	
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テナント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開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。

5. 譲渡先の概要

「マイスクエアビル」及び「MEGA ドン・キホーテ和泉中央店」の譲渡先はそれぞれ異なる国内法人ですが、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、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等には該当せず、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者にも該当しません。また、本投資法人及び本資産運用会社と譲渡先の間に記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

6. 利害関係人との取引

該当ありません。

7. 今後の見通し

本譲渡により2023年4月期（第14期）に294百万円の譲渡損益が発生する見込みですが、当該譲渡損益については、一部を内部留保することを選択肢の1つとして対応を検討中です。本譲渡による2023年4月期（第14期）及び2023年10月期（第15期）運用状況への影響は軽微であり、現時点では予想の変更はありませんが、譲渡資金を原資とする物件取得を計画中であり、当該譲渡損益の対応方針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。

<ご参考>2023年4月期運用状況の予想及び2022年10月期実績（2022年12月15日公表）

	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月期予想	5,720	2,575	2,278	2,277	1,285	1,285	-
2022年 10月期実績	5,666	2,611	2,324	2,324	1,313	1,313	-

(注) かかる予想数値は一定の前提条件の下に算出した2022年12月15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。

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	12.8	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	川崎デックセンター	23,182	14.6	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	6.3	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	6.7	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	5.6	2018年6月1日
	オフィス	その他	広島鯉城通りビル	2,250	1.4	2020年3月31日
	オフィス	大阪圏	Biz MiiX 淀屋橋	2,041	1.3	2018年11月1日
	オフィス	大阪圏	TCA ビル	2,120	1.3	2021年1月28日
	オフィス	その他	愛媛ビル・広島	2,780	1.8	2022年11月12日
	オフィス	その他	MI テラス仙台広瀬通り	2,022	1.3	2022年11月1日
	商業施設	東京圏	渋谷ワールドイーストビル	3,200	2.0	2016年12月16日
	商業施設	東京圏	THINGS 青山	2,912	1.8	2020年1月9日
	商業施設	その他	MI キューブ仙台クリスロード	1,330	0.8	2020年3月31日
	商業施設	東京圏	イオン葛西店（注3）	9,420	5.9	2016年12月16日
	商業施設	大阪圏	カインズモール彦根（底地）	3,598	2.3	2021年3月31日
	商業施設	その他	マックスバリュ高取店（底地）	950	0.6	2021年3月31日
	商業施設	東京圏	ツルミフーガ1（注3）	5,300	3.3	2022年1月12日
	商業施設	名古屋圏	ビッグモーター岐阜店（底地）	1,080	0.7	2022年1月12日
	ホテル	その他	ホテルサンルート新潟	2,108	1.3	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	1.3	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	0.8	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	0.7	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	0.6	2016年12月16日
	ホテル	名古屋圏	EN HOTEL Ise	1,800	1.1	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	東京圏	ホテルウイングインターナショナルセレクト上野・御徒町	3,720	2.3	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	2.5	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	2.4	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	1.9	2018年11月1日
グロース アセット （コア プラス）	商業施設	大阪圏	ミ・ナアラ	4,944	3.1	2017年10月26日
グロース 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	5.0	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
	インダスト リアル	東京圏	横浜大黒町整備工場（底地）	1,490	0.9	2022年3月25日
	教育施設	東京圏	東京衛生学園専門学校	3,900	2.5	2020年1月9日
合計				158,516	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、又は記載される予定の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・ナアラ」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・ナアラ」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」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（予定）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。