

2023年3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 上田晋寛

TEL: 03-6632-5960

2023年4月期及び2023年10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12月15日付「2022年10月期 決算短信（REIT）」で公表した2023年4月期（第14期：2022年11月1日～2023年4月30日）及び2023年10月期（第15期：2023年5月1日～2023年10月31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 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
前回発表予想 (A)	5,720	2,575	2,278	2,277	1,285	1,285	-
今回修正予想 (B)	6,304	2,702	2,403	2,357	1,285	1,285	-
増減額 (B-A)	583	126	125	80	-	-	-
増減率	10.2%	4.9%	5.5%	3.5%	-	-	-

② 2023年10月期（第15期：2023年5月1日～2023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)	5,701	2,251	1,949	1,948	1,100	1,100	-
今回修正予想 (B)	5,786	2,329	2,021	2,020	1,140	1,140	-
増減額 (B-A)	84	78	71	71	40	40	-
増減率	1.5%	3.5%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	-

(参考)

2023年4月期 : 予想期末発行済投資口数 1,771,440口(※) 1口当たり予想当期純利益 1,331円

2023年10月期 : 予想期末発行済投資口数 1,771,440口(※) 1口当たり予想当期純利益 1,140円

※ 詳細は別紙「2023年4月期及び2023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「2023年4月期及び2023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」における定量目標達成に向けて多様なアセットタイプの物件を検討しており、複数の物件入替を通じて安定性と成長性を兼ね備えたポートフォリオの構築を進める中、2023年3月3日付「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・キョーテ和泉中央店)」で公表した物件譲渡、2023年3月13日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(「フィール城北)」で公表した物件取得に続き、本日公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(「MI テラス北上野」及び「MI キューブ町田イースト)」に記載の新たな物件取得(以下「本取得」といいます。)を決定しています(注)。

(注)「マイスクエアビル」及び「MEGA ドン・キョーテ和泉中央店」譲渡と「フィール城北」、「MI テラス北上野」及び「MI キューブ町田イースト」取得を合わせて「2023年3月実施の物件入替」ということがあります。

本取得の決定をもって2023年3月実施の物件入替の内容が確定したことから、物件入替の効果や変動賃料ホテルの運営状況及びエネルギー価格の推移を踏まえた水道光熱費の見通し等を反映してポートフォリオの不動産賃貸事業損益の予想を見直した結果、2022年12月15日付「2022年10月期 決算短信(REIT)」にて公表した2023年4月期及び2023年10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。

なお、2023年4月期(第14期)は2023年3月実施の物件入替を含めて409百万円の譲渡損益が発生する見込みですが、今後計画されている修繕工事等を前倒しで実施する他、将来の一時的な収入の減少や一過性の費用が発生した場合に備え、1口当たり分配金の安定化に活用することを目的に82百万円を内部留保する方針です。

2023年3月実施の物件入替の効果については、本日公表の「物件入替及び運用状況の予想の修正について-2023年3月28日付プレスリリース 補足説明資料-」をご参照ください。

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)

2023年3月3日付 「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・キョーテ和泉中央店)」

2023年3月13日付 「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(「フィール城北)」

2023年3月28日付 「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(「MI テラス北上野」及び「MI キューブ町田イースト)」

2023年3月28日付 「資金の借入に関するお知らせ」

2023年3月28日付 「物件入替及び運用状況の予想の修正について-2023年3月28日付プレスリリース 補足説明資料-」

<添付資料>

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

2023年4月期及び2023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"> 2023年4月期：2022年11月1日～2023年4月30日（181日） 2023年10月期：2023年5月1日～2023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35物件）（以下「運用資産」といいます。）に加え、2023年3月30日に「MIテラス北上野」及び「MIキューブ町田イースト」、2023年3月31日に「フィール城北」（以下「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、2023年3月13日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（「フィール城北」）」及び本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（「MIテラス北上野」及び「MIキューブ町田イースト」）」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1,771,440口を前提としています。 2023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84,000百万円のうち、2023年10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3,500百万円については、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。 取得予定資産の取得資金に充当するため、2023年3月31日に短期借入金1,500百万円を借り入れることを前提としています。当該借入の詳細については、本日付で公表した「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。 2023年4月期末時点及び2023年10月期末時点における有利子負債残高は85,500百万円となることを見込んでいます。 2023年4月期末時点及び2023年10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。 「マイスクエアビル」を譲渡し、譲渡済の「オリコ博多駅南ビル（準共有持分50%）」と合わせて不動産等売却益を2023年4月期に620百万円見込んでいます。 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5月31日（予定））を含めて2023年4月期に120百万円、2023年10月期に83百万円の変動賃料が発生する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22百万円です。 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。 賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。

項目	前提条件	
	2023年4月期	2023年10月期
	外注委託費： 392百万円 水道光熱費： 701百万円 公租公課： 437百万円 修繕費： 281百万円 その他賃貸事業費用： 297百万円 減価償却費： 681百万円	392百万円 917百万円 450百万円 99百万円 319百万円 707百万円
	<ul style="list-style-type: none"> ・ その他営業費用（資産運用報酬、一般事務手数料等）として、2023年4月期に598百万円、2023年10月期に569百万円を見込んでいます。 ・ 「MEGA ドン・キホーテ和泉中央店」を譲渡し、不動産等売却損を2023年4月期に211百万円見込んでいます。 	
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、2023年4月期に299百万円、2023年10月期に308百万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。 ・ 2023年4月期は不動産等売却益の一部を税法上の導管性要件を満たす前提で82百万円を内部留保することを見込んでいます。なお、実際の当該内部留保の金額は変動する可能性があります。 ・ 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。 ・ 2023年4月期及び2023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については発生せず、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"> ・ 2023年4月期及び2023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。 	