

2025年9月19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（東京衛生学園専門学校）

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	東京衛生学園専門学校（以下「本譲渡予定資産」といいます。）
契約締結日（注1）	2025年9月19日
譲渡予定日（注2）	2025年10月17日
譲渡予定価格（注3）	4,300百万円
帳簿価額（注4）	4,074百万円
譲渡損益（注5）	47百万円
譲渡先	非開示（注6）
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
媒介の有無	有（注7）

(注1) 「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2) 「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で、解除条件が成就しないことを前提として記載しています。本譲渡は現テナントに付与された優先交渉権が行使されることを解除条件としており、かかる優先交渉権が行使された場合には改めてお知らせします。

(注3) 「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4) 「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5) 「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等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6) 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。

(注7) 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

- みらい中期経営計画 2028「賢守成長」に基づく1口当たり分配金の安定成長に資する資産入替の一環としての物件譲渡
- 譲渡資金については、収益性改善に重点を置いて構築したパイプラインの物件取得資金の一部に充てることを計画

本投資法人は、2025年6月17日付「第18期（2025年4月期）決算説明会資料」において第24期（2028年4月期）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「成長」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います。



「賢守成長」における定量目標の1つとして1口当たり分配金の安定成長を掲げており、成長戦略の一環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。

- 本譲渡予定資産は、「東京衛生学園専門学校」の物件名称のとおり、医療系の専門学校を運営する学校法人を単独テナントとする学校・教育施設です。本物件は竣工から39年が経過しており、築年数の経過に伴う資本的支出を含む修繕費の増加が見込まれるほか、専門学校というテナントの特性上、賃料増額交渉やテナントによる収益向上が難しいという状況にあります。これらの点を総合的に勘案した結果、本物件の成長余地が限定的であると判断し、譲渡を決定しました。
- 本譲渡予定資産の譲渡価格は鑑定評価額を約1.4%下回っていますが、用途の特殊性から市場での流動性に欠ける中、時間をかけて多数の売却候補者から価格を募った結果として本譲渡価格が最高値であったことから、本譲渡価格は市場において形成される適正な価格であると認識しています。
- また、本譲渡によって含み益を顕在化させ投資主の皆様へ分配するとともに、本譲渡代金の一部を成長余地を有するオフィス等の取得に充てることで、ポートフォリオの築年数の若返りを図るとともに、将来の成長余地を確保することが投資主価値の最大化に資すると判断しました。
- 本譲渡は現テナントに付与された優先交渉権が行使されることを解除条件としており、かかる優先交渉権が行使された場合には、本譲渡に係る売買契約は効力を失います。本譲渡に係る売買契約が失効した場合には、現テナント又はその他の第三者との間で、本譲渡価格以上の価格での新たな売買契約の締結に向けた協議を進める予定ですが、その場合には、改めてお知らせします。

### 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 2025 年 7 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

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,360百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年4月30日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,360	
直接還元法による価格	4,420	
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	224	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出		
純収益	216	
還元利回り	4.9%	
DCF法による価格	4,340	
割引率	4.7%	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	5.1%	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	2,830	
土地比率	90.0%	
建物比率	10.0%	
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	

(注) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、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

本譲渡予定資産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、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2025年10月期（第19期）に約47百万円の譲渡損益、2026年4月期（第20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。本譲渡による2025年10月期（第19期）及び2026年4月期（第20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、現在、譲渡資金を原資とする物件取得を計画中であり、これらの前提条件が定まった時点で予想を変更する場合は改めてお知らせします。

<ご参考>2025年10月期運用状況の予想及び2025年4月期実績（2025年6月16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
2025年 10月期予想	5,855	2,761	2,310	2,309	1,210	1,210	-
2025年 4月期実績	8,419	2,984	2,573	2,572	1,357	1,357	-

(注) かかる予想数値は一定の前提条件の下に算出した2025年6月16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	11.7	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	川崎デックセンター	23,182	13.3	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	5.7	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	6.1	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	5.1	2018年6月1日
	オフィス	その他	広島鯉城通りビル	2,250	1.3	2020年3月31日
	オフィス	大阪圏	BizMiiX 淀屋橋	2,041	1.2	2018年11月1日
	オフィス	大阪圏	TCA ビル	2,120	1.2	2021年1月28日
	オフィス	その他	愛媛ビル・広島	2,780	1.6	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	1.2	2022年11月1日
	オフィス	東京圏	MI テラス北上野	3,557	2.0	2023年3月30日
	オフィス	その他	MI テラス浜松	2,603	1.5	2023年12月1日
	オフィス	東京圏	MI テラス横花西口	2,355	1.4	2025年2月18日
	オフィス	名古屋圏	MI テラス名古屋葵	4,525	2.6	2025年3月10日
	商業施設	東京圏	THINGS 青山	2,912	1.7	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	MI キューブ町田イースト	1,977	1.1	2023年3月30日
	商業施設	大阪圏	MI キューブ心齋橋	2,644	1.5	2024年3月1日
	商業施設	その他	NPC 富山駅前スクエア (底地)	1,020	0.6	2025年2月18日
	商業施設	東京圏	イオン葛西店 (注3)	9,420	5.4	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	2.1	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	0.5	2021年3月31日
	商業施設	東京圏	ツルミフーガ1 (注3)	5,300	3.0	2022年1月12日
	商業施設	名古屋圏	WECARS 岐南店 (底地)	1,080	0.6	2022年1月12日
	ホテル	その他	ホテルサンルート新潟	2,108	1.2	2016年12月16日
	ホテル	その他	EN Hotel Akita	2,042	1.2	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	0.7	2016年12月16日
	ホテル	大阪圏	スマイルホテル大阪天王寺	1,260	0.7	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	0.6	2016年12月16日
	ホテル	大阪圏	スマイル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	1.0	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	ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	3,720	2.1	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	2.3	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	2.2	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	1.7	2018年11月1日
	ホテル	名古屋圏	くれたけインプレミアム名古屋納屋橋	2,470	1.4	2023年12月1日
	ホテル	名古屋圏	ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄	1,700	1.0	2023年12月1日
	ホテル	その他	ホテル呉竹荘広島大手町	2,540	1.5	2023年12月1日
	居住施設	その他	フィール城北	2,210	1.3	2023年3月31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	4.6	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	1.3	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
合計				174,074	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、「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。