

2019年8月5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 池 田 匠 作
 TEL: 03-6632-5950

不動産投資信託証券発行者名
 さくら総合リート投資法人
 代表者名 執行役員 村 中 誠
 (コード番号:3473)

資産運用会社名
 さくら不動産投資顧問株式会社
 代表者名 代表取締役社長 村 中 誠
 問合せ先 財務企画部長 小 引 真 弓
 TEL: 03-6272-6608

投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の
 合併後の2020年4月期及び2020年10月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

投資法人みらいとさくら総合リート投資法人（以下「さくら総合リート」といい、投資法人みらいと併せて以下「両投資法人」ということがあります。）は、本日付で公表した「投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、2019年11月1日を効力発生日として、投資法人みらいを吸収合併存続法人、さくら総合リートを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行う予定であり、本日付にて合併契約を締結しました。

これに伴い、合併後の投資法人（以下「新投資法人みらい」といいます。）の2020年4月期（第8期：2019年11月1日～2020年4月30日）及び2020年10月期（第9期：2020年5月1日～2020年10月31日）の運用状況の予想及び分配予想について、下記のとおりお知らせします。

記

	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
2020年4月期	7,654	2,730	2,364	3,420	1,600円	-	-
2020年10月期	7,815	3,874	3,507	3,506	1,640円	-	-

(参考)

2020年4月期：予想期末発行済投資口数 2,137,751口(※)

2020年10月期：予想期末発行済投資口数 2,137,751口(※)

※ 詳細は別紙「2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の見通しの前提条件」記載の「発行済投資口の総口数」欄をご参照ください。

(注1) 新投資法人みらいの各営業期間は、毎年11月1日から翌年4月末日まで及び毎年5月1日から10月末日までであり、本合併の前後において投資法人みらいの営業期間からの変更はありません。

- (注2) 上記予想数値は別紙「2020年4月期及び2020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、本合併に係る投資口買取請求権の行使状況と合併に伴い発行される投資口数、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、上記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3) 上記予想においては、本合併に伴い発生する負ののれんを1,056百万円と試算しており、当該負ののれんは特別利益として2020年4月期に一括計上する予定です。なお、負ののれんの金額は上記金額から変動する可能性があります。詳細は、別紙「2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の見通しの前提条件」の「特別利益(負ののれん発生益)」をご参照ください。
- (注4) 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5) 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。

以 上

※両投資法人のホームページアドレス

投資法人みらい : <http://3476.jp/>
さくら総合リート投資法人 : <http://sakurasogoreit.com/>

(参考プレスリリース等)

- 2019年6月21日付 投資法人みらい「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(MIUMIU神戸)」
2019年6月21日付 投資法人みらい「MIUMIU神戸の譲渡について-2019年6月21日付プレスリリース 補足説明資料-」
2019年8月5日付 両投資法人「投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」
2019年8月5日付 両投資法人「投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の合併契約締結について-2019年8月5日付プレスリリース 補足説明資料-」
2019年8月5日付 投資法人みらい「投資主総会開催に関するお知らせ」
2019年8月5日付 さくら総合リート「2019年10月期(最終営業期間)の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ」
2019年8月5日付 さくら総合リート「合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせ」

<別紙>

2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の見通しの前提条件

2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間及び合併の効力発生	<ul style="list-style-type: none"> 2020年4月期：2019年11月1日～2020年4月30日（182日） 2020年10月期：2020年5月1日～2020年10月31日（184日） 2019年9月10日開催予定の投資法人みらいの投資主総会及び2019年8月30日開催予定のさくら総合リーートの投資主総会において本合併が承認されること等の前提条件を満たすことにより、2019年11月1日付で本合併の効力が発生することを前提としています。 本合併は、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第21号・平成31年1月16日改正）（以下「企業結合会計基準」といいます。）を適用し、投資法人みらいを取得企業、さくら総合リーートを被取得企業とするパーチェス法により会計処理されることを前提としています。
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在投資法人みらいが保有している不動産信託受益権（合計29物件）に加え、①本日現在さくら総合リーートが保有する不動産信託受益権（合計18物件）を本合併に伴い新投資法人みらいが承継すること、②投資法人みらいが保有するMIUMIU神戸（準共有持分71%）（以下「譲渡予定資産」といいます。）を以下のとおり譲渡することを前提としています。譲渡予定資産の詳細につきましては、2019年6月21日付で投資法人みらいが公表した「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（MIUMIU神戸）」をご参照ください。 <ul style="list-style-type: none"> 2020年4月期：準共有持分33%（譲渡予定日：2019年11月29日） 2020年10月期：準共有持分38%（譲渡予定日：2020年6月30日） 当該譲渡予定資産の譲渡を除き、2020年10月期末まで運用資産の異動（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"> 本日現在の投資法人みらいの発行済投資口数1,581,640口に加えて、本合併により投資法人みらいが新投資口556,111口を発行し、発行済投資口の総口数が2,137,751口になることを前提としています。 本合併により投資法人みらいが発行する新投資口数は現時点において未確定であり、端数処理等により変動します。本合併の効力発生日である2019年11月1日以降に確定次第、速やかにお知らせする予定です。 上記を除き、2020年10月期末までに新投資口の発行等による投資口総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"> 本日現在の投資法人みらいの有利子負債総額は74,700百万円です。 2019年10月末日時点のさくら総合リーートの有利子負債総額は29,200百万円を想定していますが、その全額を新投資法人みらいが承継することを前提としています。 2020年4月期中に返済期限が到来する借入金4,900百万円及び2020年10月期返済期限が到来する借入金6,000百万円の返済資金については、全額借入金により調達することを前提としています。 2020年4月期及び2020年10月期の各期末時点における有利子負債残高は103,900百万円となることを見込んでいます。 本合併の効力発生日におけるLTVは47.7%程度となる見込みであり、2020年4月期末及び2020年10月期末のLTVも同程度で推移する見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 <ul style="list-style-type: none"> $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 運用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等（空室率及び賃料水準等）を勘案して算出しています。 2020年4月期及び2020年10月期中に上記「運用資産」に記載の譲渡予定資産を譲渡し、不動産等売却益を2020年4月期に415百万円、2020年10月期に481百万円見込んでいます。
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、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 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、投資法人みらい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、一般的に年度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。なお、本合併の効力発生日において新投資法人みらいがさくら総合リーートより承継する不動産等の帳簿価額は本日現在未確定であり、変動する可能性があります。

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" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年4月期</th> <th>2020年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>669百万円</td> <td>650百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>602百万円</td> <td>699百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>568百万円</td> <td>592百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>110百万円</td> <td>114百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>350百万円</td> <td>357百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>779百万円</td> <td>777百万円</td> </tr> </tbody> </table> その他賃貸事業費用には、運用資産に係る中期的な収益改善策の費用として2020年4月期に75百万円、2020年10月期に86百万円が含まれています。 その他営業費用（資産運用報酬（合併報酬は除きます）、一般事務手数料（合併関連費用は除きます）等）として、2020年4月期に592百万円、2020年10月期に749百万円を見込んでいます。 本合併に関連して一時的に発生する費用として、2020年4月期に資産運用報酬のうち投資法人みらいがそ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に支払う合併報酬650百万円と、合併関連費用600百万円を見込んでいます。 		2020年4月期	2020年10月期	外注委託費：	669百万円	650百万円	水道光熱費：	602百万円	699百万円	公租公課：	568百万円	592百万円	修繕費：	110百万円	114百万円	その他賃貸事業費用：	350百万円	357百万円	減価償却費：	779百万円	777百万円
	2020年4月期	2020年10月期																				
外注委託費：	669百万円	650百万円																				
水道光熱費：	602百万円	699百万円																				
公租公課：	568百万円	592百万円																				
修繕費：	110百万円	114百万円																				
その他賃貸事業費用：	350百万円	357百万円																				
減価償却費：	779百万円	777百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用等として、2020年4月期に365百万円、2020年10月期に366百万円を見込んでいます。 																					
特別利益 (負ののれん 発生益)	<ul style="list-style-type: none"> 本合併により、負ののれん発生益として計上される金額を1,056百万円と試算しており、企業結合会計基準に伴い、特別利益として2020年4月期に一括計上する予定です。当該金額は、企業結合会計基準上の被取得企業であるさくら総合リートの受入資産総額65,524百万円、引受負債総額33,270百万円及び本合併の取得対価31,197百万円（取得の対価となる取得企業である投資法人みらいの2019年7月29日時点の投資口価格の終値56,100円を用いて試算）の前提に基づく試算額です。なお、本合併に係る効力発生日における負ののれん発生益の金額は未確定であり、上記金額から変動する可能性があります。本合併の効力発生日である2019年11月1日以降に確定次第、速やかにお知らせする予定です。 																					
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、新投資法人みらい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。 2020年4月期の分配金については、負ののれん発生益を合併報酬及び合併関連費用の一部に充当し、総額3,421百万円を分配することを前提としています。 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。 2020年4月期及び2020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2019年4月期と同額の491百万円と見込んでおり、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"> 2020年4月期及び2020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、現時点で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"> 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。 																					