

2021年3月16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: 03-6632-5950

### 2021年4月期及び2021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、2020年12月14日付「2020年10月期 決算短信（REIT）」で公表しました2021年4月期（第10期：2020年11月1日～2021年4月30日）及び2021年10月期（第11期：2021年5月1日～2021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 2021年4月期（第10期：2020年11月1日～2021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)	4,819	2,176	1,928	1,927	1,160	1,160	-
今回修正予想 (B)	4,957	2,278	2,028	2,027	1,220	1,220	-
増減額 (B-A)	137	102	99	99	60	60	-
増減率	2.9%	4.7%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	-

##### ② 2021年10月期（第11期：2021年5月1日～2021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)	5,109	2,352	2,095	2,094	1,260	1,260	-
今回修正予想 (B)	5,154	2,358	2,095	2,094	1,260	1,260	-
増減額 (B-A)	45	6	0	0	-	-	-
増減率	0.9%	0.3%	0.0%	0.0%	-	-	-

(参考)

2021年4月期 : 予想期末発行済投資口数 1,662,240口(※)

2021年10月期 : 予想期末発行済投資口数 1,662,240口(※)

※ 詳細は別紙「2021年4月期及び2021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「2021年4月期及び2021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、新型コロナウイルス感染症(COVID-19、以下「新型コロナ」といいます。)の影響を踏まえて拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」の推進を中断し、2020年6月16日付「第8期(2020年4月期)決算説明資料」において、ポストコロナに対応したポートフォリオの構築及び1口当たり分配金(DPU)水準の回復・成長に向けた「みらいリバイバルプラン」を公表しました。「みらいリバイバルプラン」では、注力すべき課題の1つとして入替を含めたポートフォリオ再構築を掲げていましたが、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(「カインズモール彦根(底地)」及び「マックスバリュ高取店(底地)」)(以下「本取得」といいます。))をもって2020年11月以降継続的に実施してきた物件入替プロジェクトが一旦完了する見込みです。

一方、新型コロナの感染状況については、2021年1月に政府が発出した再度の緊急事態宣言の効果によって全国的に感染者数が低下したものの、首都圏においては緊急事態宣言の期間が延長され、感染者数も下げ止まりの傾向が見られる等、厳しい状態が継続しています。本投資法人が保有する物件についても、政府の支援策「Go To トラベル」キャンペーン停止等によって業績に影響が出ている一部のテナントから賃料の支払い猶予や減免等の申し出が寄せられていることから、長期的な1口当たり分配金水準の安定性維持を念頭に、ポートフォリオのリスク許容度や個別の交渉状況を踏まえて新型コロナの減収リスクの見直しを行っています。

2021年1月25日付「国内不動産の取得に関するお知らせ(TCAビル)」、2021年3月5日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(「ヒルコート東新宿」及び「日宝本町ビル)」及び本取得並びに新型コロナによる保有物件の減収リスク見直しによって2020年12月14日付「2020年10月期決算短信(REIT)」にて公表した2021年4月期及び2021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。

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)

2021年1月25日付 「国内不動産の取得に関するお知らせ(TCAビル)」

2021年3月5日付 「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(「ヒルコート東新宿」及び「日宝本町ビル)」

2021年3月16日付 「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(「カインズモール彦根(底地)」及び「マックスバリュ高取店(底地)」)

2021年3月16日付 「借入金の返済(期限前弁済)に関するお知らせ」

2021年3月16日付 「みらいリバイバルプランの進捗状況 -2021年3月16日付プレスリリース 補足説明資料-

<別紙>

2021年4月期及び2021年10月期の運用状況の見通しの前提条件

## 2021年4月期及び2021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"> <li>2021年4月期：2020年11月1日～2021年4月30日（181日）</li> <li>2021年10月期：2021年5月1日～2021年10月31日（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>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34物件）（以下「運用資産」といいます。）のうち、2021年3月26日に「ヒルコート東新宿」及び「日宝本町ビル」（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡し、2021年3月31日に「カインズモール彦根（底地）」及び「マックスバリュ高取店（底地）」（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。譲渡予定資産の詳細につきましては、2021年3月5日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（「ヒルコート東新宿」及び「日宝本町ビル）」、取得予定資産の詳細につきましては、本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（「カインズモール彦根（底地）」及び「マックスバリュ高取店（底地）」）」をご参照ください。</li> <li>当該譲渡予定資産の譲渡及び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。</li> <li>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。</li> </ul>
発行済投資口総数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口数1,662,240口を前提としています。</li> <li>2021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。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の有利子負債総額79,200百万円のうち、2021年3月29日に短期借入金3,500百万円のうち500百万円を期限前弁済し、2021年4月期中及び2021年10月期中に返済期限が到来する1年内返済予定の長期借入金3,000百万円については、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。</li> <li>2021年4月期末時点及び2021年10月期末時点における有利子負債残高は78,700百万円となることを見込んでいます。</li> <li>2021年4月期末及び2021年10月期末における総資産LTV（有利子負債比率）は48%台半ばとなる見込みです。</li> <li>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。  <math display="block">\text{総資産LTV} = \frac{\text{有利子負債総額}}{\text{総資産}} \times 100</math> </li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2021年4月期に不動産等売却益を351百万円見込んでいます。</li> <li>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並びにスマイルホテル名古屋栄）については、2021年10月まで変動賃料が発生しないことを前提としています。</li> <li>新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、2021年4月期に合計278百万円、2021年10月期に合計8百万円を賃貸事業収入の減収リスクとして見込んでいます。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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、2021年4月期に取得した物件及び取得予定物件について取得原価に算入する固都税等の総額は40百万円です。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

項目	前提条件																					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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>2021年4月期</th> <th>2021年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>383百万円</td> <td>375百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>424百万円</td> <td>488百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>394百万円</td> <td>406百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>74百万円</td> <td>62百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>271百万円</td> <td>320百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>605百万円</td> <td>606百万円</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>その他営業費用（資産運用報酬、一般事務手数料等）として、2021年4月期に524百万円、2021年10月期に535百万円を見込んでいます。</li> </ul>		2021年4月期	2021年10月期	外注委託費：	383百万円	375百万円	水道光熱費：	424百万円	488百万円	公租公課：	394百万円	406百万円	修繕費：	74百万円	62百万円	その他賃貸事業費用：	271百万円	320百万円	減価償却費：	605百万円	606百万円
	2021年4月期	2021年10月期																				
外注委託費：	383百万円	375百万円																				
水道光熱費：	424百万円	488百万円																				
公租公課：	394百万円	406百万円																				
修繕費：	74百万円	62百万円																				
その他賃貸事業費用：	271百万円	320百万円																				
減価償却費：	605百万円	606百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用（支払利息その他借入関連費用）として、2021年4月期に250百万円、2021年10月期に263百万円を見込んでいます。</li> </ul>																					
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"> <li>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。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動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。</li> <li>2021年4月期及び2021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2020年10月期と同額の464百万円と見込んでおり、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。</li> </ul>																					
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>2021年4月期及び2021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において行う予定はありません。</li> <li>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。</li> </ul>																					
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>																					