

2020年4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 卓地伸晃
TEL: 03-6632-5950

運用資産に関する改修工事及び賃貸借契約に係る基本合意書締結に関するお知らせ
(「イオン葛西店」)

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、本投資法人の運用資産であるイオン葛西店（以下「本物件」といいます。）に関し、本物件の信託受託者とテナントの間で改修工事及び賃貸借契約に係る基本合意書（以下「本基本合意書」といいます。）を締結することを決定しましたので下記のとおりお知らせします。

記

1. 本基本合意書の概要

- (1) 締結先 : イオンリテール株式会社
- (2) 締結日 : 2020年4月28日
- (3) 合意事項

① 改修工事の実施（注1）

以下の工事を本投資法人の負担で実施する。ただし、テナントは②に基づく賃貸借契約の開始日から満了日までの期間、工事Aの総額に対する一定割合を追加賃料（以下「投資賃料」といいます。）として支払うものとする。

● 工事A：総額415百万円（税抜）

甲：エレベーター更新（完了予定時期：2021年4月）

乙：エスカレーター更新（完了予定時期：2021年6月）

丙：防災対応（完了予定時期：2021年11月）

丁：全館リニューアルにかかる所有者負担工事（完了予定時期：2023年9月）

● 工事B：総額23百万円（税抜）（注2）

来客用トイレの改修（完了予定時期：2020年11月）

② 賃貸借契約の締結（注3）

2023年9月に予定されている全館リニューアル開店予定日の前日に現在の賃貸借契約を終了し、以下内容の新たな賃貸借契約を締結する。なお、解約不可期間に関わらず、新たな賃貸借契約が中途解約となった場合、テナントは本投資法人に対して工事：甲、乙、丙については対象設備を残置の上、投資賃料の未払い分の50%相当額を、工事：丁については投資賃料の未払い分を支払う。

- 契約期間15年11か月、解約不可期間10年11か月の定期建物賃貸借契約。
- 固定賃料からベース賃料+施設の食品部門売上に連動する変動賃料への賃料体系の変更。
- 投資賃料の支払い。

(注1) 現時点では資金的支出と費用の合理的な見積もりが困難であるため、資金的支出の見込み額については今後の決算短信において開示する予定です。

(注2) 現時点の概算額を記載しており、詳細な見積もりの取得等により変更となる可能性があります。

(注3) テナントから契約内容の詳細に関する開示の承諾が得られていないため、合意内容の骨子を記載しています。

2. 締結の理由

本物件は、2013年にイオングループ初の「グラント・ジェネレーションズ・モール（商圏人口の高齢化に合わせて55歳以上をターゲットとした既存GMS（注）の活性化を図る施設）」のモデル店舗としてオープンしましたが、テナントから開業10年が経過する2023年を節目とした全館リニューアルの申し出があったことから、消費トレンドの変化に合わせた店舗作りが将来的な収益安定化に繋がるものと判断し、賃貸借期間の延長を含む本基本合意書の締結を決定したものです。

全館リニューアルの開店予定日に向けて複数区画を順番にリニューアルする計画であり、現時点で営業の休止等は未定ですが、新たな賃貸借契約締結までの期間は現在の契約に基づく賃料の支払いが行われます。また、現時点の想定に基づく新たな賃貸借契約をベースとした賃料（投資賃料を含みます）と現在の賃料水準に大きな差はなく、契約期間の長期固定化により本投資法人のキャッシュ・フローの安定化に繋がる取組みであると考えています。

(注) GMS (General Merchandise Store) とは、食料品のみならず日常生活に必要な物品を幅広く取り扱う総合スーパーを指します。

3. 今後の見通し

本基本合意書に基づく改修工事の完了及び賃貸借契約の締結は2021年4月以降であり、2020年4月期（第8期）及び2020年10月期（第9期）運用状況への影響はありません。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://3476.jp>