

2020年11月9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

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ  
(「コンフォートホテル新山口」)

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	コンフォートホテル新山口(以下「本譲渡予定資産」といいます。)
契約締結日(注1)	2020年11月9日
譲渡予定日(注2)	2020年11月30日
譲渡予定価格(注3)	920百万円
帳簿価額(注4)	870百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差(注5)	49百万円
譲渡先	非開示(注6)
決済方法等	契約締結日に手付金10百万円を受領、譲渡予定日に残額を受領と引渡しを行う
媒介の有無	有(媒介者は利害関係人等ではありません)

(注1)「契約締結日」には、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を記載しています。

(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。なお、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) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額として算定された参考数値であり、譲渡損益とは異なります。

(注6) 譲渡先から開示について同意が得られていないため、やむを得ない理由により「非開示」としています。

## 2. 本譲渡の理由

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）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「2020年4月期（第8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**を掲げており、**総合型リートとしての強みを活かし、投資主価値の最大化（成長性の追求）とディフェンシブ性の高いアセットタイプの組み合わせ**を意識しながら、より強固なポートフォリオの構築を目指しています。本投資法人は、ポートフォリオ再構築に向けて複数の物件売買を計画中であり、入替プロジェクトの最初のアクションとして本譲渡を決定したものです。

### みらいリバイバルプランの概要 （～2021年中旬）

- 1 ホテルWBF淀屋橋南 オフィスコンバージョン
- 2 ミ・ナーラ 再リニューアル計画
- 3 **入替を含めたポートフォリオ再構築**

(注) ①ホテル淀屋橋南 オフィスコンバージョンと②ミ・ナーラ再リニューアル計画の進捗状況については、①2020年10月6日付「BizMiiX 淀屋橋月次レポート」及び②2020年9月30日付「運用資産におけるプロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社の変更に関するお知らせ（ミ・ナーラ）～「みらいリバイバルプラン」 ミ・ナーラ再リニューアル計画の進捗～」をそれぞれご参照ください。

本譲渡予定資産を含むホテルセクターは、新型コロナウイルス感染症により大きな影響を受けており、「みらいリバイバルプラン」において、本投資法人は当面の間ホテルの新規取得を行わないこと、さらに、ポートフォリオ平均を下回る収益性の物件や新型コロナウイルス感染症の影響が懸念される物件を入替対象とする方針を掲げていました。今般、譲渡先から取得意向が示されたことを受け、上記方針や長期的なポートフォリオ戦略、譲渡価格の水準等を総合的に勘案して本譲渡を決定しています。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。

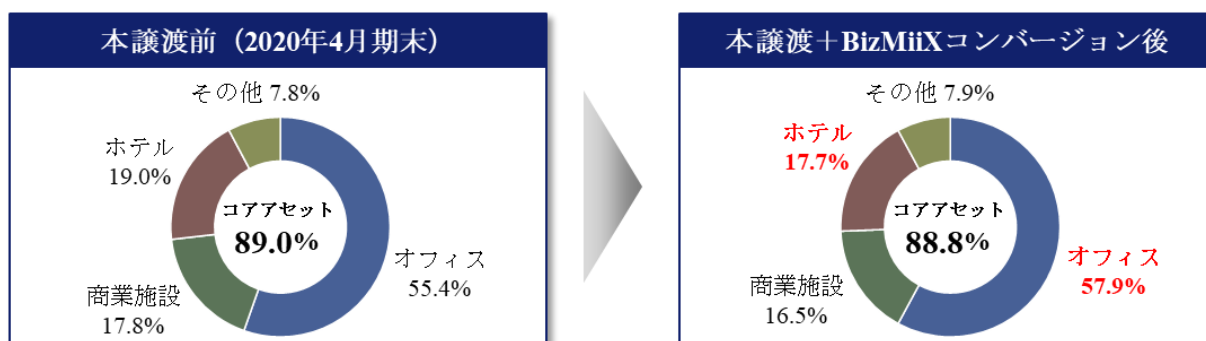
- 譲渡予定価格は鑑定評価額を下回るものの、売買マーケットの停滞で流動性が低下しているホテルの譲渡において7百万円の譲渡益（注）を確保する見込み。
- 本譲渡によりホテルの割合が低下し、ポートフォリオのディフェンシブ性が向上。
- 2020年4月期（第8期）決算における本譲渡予定資産の償却後 NOI 利回り（帳簿価額ベース）4.0%は新型コロナウイルス感染症発生前のポートフォリオ平均と同程度だが、今後予定されている設備更新・修繕工事を織り込むとポートフォリオ平均を下回る水準。
- 譲渡資金については、今後計画している物件入替プロジェクトにおける取得資金に活用する方針。

（注）本日時点の見込み数値であり、今後の譲渡手続きの変化等により変動する可能性があります。

本投資法人は、「みらいリバイバルプラン」の中でホテルをオフィスにコンバージョンする取組みを進めており、本譲渡及びコンバージョン完了後のホテル比率（取得価格ベース）は2020年4月期（第8期）末の19.0%から17.7%に低下する見込みです。本譲渡以降も、ポストコロナに対応した「ディフェンシブ性の高いアセットタイプ」の物件に比重を置きながら、「長期的なアップサイドが期待できるアセットタイプ」の物件を含めた幅広い取得検討を行っており、「ポートフォリオ平均を下回る収益性の物件」や「新型コロナウイルス感染症の影響が懸念される物件」の譲渡と合わせて入替を含めたポートフォリオ再構築に取り組んでいく方針です。なお、同ポートフォリオ再構築に向けた物件入替プロジェクトについては、新たな事実が決定次第、順次公表していく予定です。

ポートフォリオ再構築に際してのポイント	
取得	譲渡
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ディフェンシブ性の高いアセット</li> <li>● 長期的なアップサイドが期待できるアセット</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ポートフォリオ平均を下回る収益性の物件</li> <li>● 新型コロナの影響が懸念される物件</li> </ul>

(参考) 本譲渡によるアセットタイプ別比率の変化（取得価格ベース）



### 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2020年7月31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	963百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020年4月30日

(注) 収支状況を示唆する情報につき譲渡先から開示の承諾を得られなかったため、やむを得ない事情として鑑定評価額、鑑定評価機関の名称及び価格時点以外は非開示としています。

### 5. 譲渡先の概要

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、本投資法人及び本資産運用会社との間において記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、関連当事者にも該当しません。

6. 媒介の概要

媒介者は国内法人ですが、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、当該媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社との間において記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、関連当事者にも該当しません。

7. 利害関係人との取引

該当ありません。

8. 今後の見通し

本譲渡による2021年4月期（第10期）運用状況への影響は軽微であり、予想の変更はありません。

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	13.5	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	川崎テックセンター	23,182	15.5	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	6.7	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	7.1	2017年10月26日
	オフィス	東京圏	ヒルコート東新宿	3,900	2.6	2016年12月16日
	オフィス	大阪圏	日宝本町ビル	1,465	1.0	2018年2月28日
	オフィス	名古屋圏	MI テラス名古屋伏見	8,886	5.9	2018年6月1日
	オフィス	その他	オリコ博多駅南ビル	1,680	1.1	2018年8月1日
	オフィス	東京圏	マイスクエアビル	2,800	1.9	2019年12月25日
	オフィス	その他	広島鯉城通りビル	2,250	1.5	2020年3月31日
	商業施設	東京圏	渋谷ワールドイーストビル	3,200	2.1	2016年12月16日
	商業施設	東京圏	THINGS 青山	2,912	1.9	2020年1月9日
	商業施設	その他	MI キューブ仙台タクリスロード	1,330	0.9	2020年3月31日
	商業施設	東京圏	イオン葛西店（注3）	9,420	6.3	2016年12月16日
	商業施設	大阪圏	MEGA ドン・キホーテ和泉中央店	3,000	2.0	2016年12月16日
	ホテル	その他	ホテルサンルート新潟	2,108	1.4	2016年12月16日
	ホテル	その他	ダイワロイネットホテル秋田	2,042	1.4	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	0.9	2016年12月16日
	ホテル	大阪圏	スーパーホテル大阪・天王寺	1,260	0.8	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	0.7	2016年12月16日
	ホテル	大阪圏	スーパーホテル京都・烏丸五条	1,030	0.7	2016年12月16日
	ホテル	名古屋圏	伊勢シティホテルアネックス	1,800	1.2	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	その他	コンフォートホテル長野	580	0.4	2018年3月1日
	ホテル	東京圏	ホテルウイングインターナショナルセレクト上野・御徒町	3,720	2.5	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	2.7	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	2.5	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	2.0	2018年11月1日
ホテル	大阪圏	Biz MiiX 淀屋橋	1,750	1.2	2018年11月1日	
グロース アセット (コア プラス)	商業施設	大阪圏	ミ・ナーラ	4,944	3.3	2017年10月26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	5.3	2018年11月1日
	教育施設	東京圏	東京衛生学園専門学校	3,900	2.6	2020年1月9日
合計				150,009	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る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、「ミ・ナーラ」に係る売買契約に記載の取得価格は4,100百万円ですが、本投資法人の取得後に施設のリニューアルに向けた追加投資を行っており、当該追加投資を含む総投資額は4,944百万円です。「ミ・ナーラ」については、当該追加投資を含む総投資額4,944百万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。