

新型コロナウイルス発生後の取組みと 運用状況の予想の修正について

-2020年3月27日及び4月21日付プレスリリース 補足説明資料-

投資法人みらい

新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の拡大による影響

- 新型コロナウイルス感染症の拡大が日本国内に及び、旅行・出張及びイベント等の自粛や、全国的に拡大した緊急事態宣言に基づく休業要請の影響がホテル及び商業施設を中心に顕在化
- 2020年2月以降はホテルの稼働状況が大幅に低下、商業施設の一部でも休業やイベント予約の延期・キャンセル等が発生しており、テナントの収益にも一定の影響が出ている状況



広島鯉城通りビル



MIキューブ仙台クロスロード



六甲アイランドDC（一部譲渡）

顕在化したリスクへの対応策

① 調達余力を活用した物件取得

- 2020年3月31日付で中規模オフィスと都市型商業施設の2物件を追加取得
- 35億円/平均償却後利回り4.8%（ポートフォリオ償却後利回り4.2%を大きく上回る水準）

② 物件の一部譲渡による譲渡益の確保

- 六甲アイランドDCの一部を三井物産グループによる新プロジェクトの実証ファンドに譲渡
- 少額譲渡で将来の収益減少を抑えながら、58百万円の譲渡益を確保

短期借入金のリファイナンス

- 2物件の取得資金としてコミットメントラインに基づく30億円の借入を実行
- 2020年6月末予定のMIUMIU神戸（準共有持分38%）の譲渡資金により15億円を返済、残り15億円を9月末までにリファイナンス（長期化）の前提
- MIUMIU神戸の譲渡は決済に向けて特段の支障なし
- 6月末の返済金額は今後の追加策の検討結果を踏まえて最終判断

1口当たり予想分配金の修正

	修正前		修正後	修正の概要
2020年4月期 (第8期)	1,570円	▶	1,560円 (▲0.6%)	変動賃料物件のホテルの稼働低下による減収が顕在化するも、追加の物件取得と譲渡益で大半をカバー
2020年10月期 (第9期)	1,600円	▶	1,480円 (▲7.5%)	ホテルの変動賃料はゼロを想定/商業施設の一部とその他ホテルについても新型コロナウイルス感染症の影響による減収リスクを計上

今後の対応/検討課題

- 新型コロナウイルス感染症の拡大継続及び影響長期化のリスク、収束時期及び収束後の影響の見極め
- 緊急事態宣言に基づく休業要請の影響を受けたテナントを中心とした賃料の支払い猶予や契約条件の見直し対応の判断
- 1口当たり分配金水準の引き上げに向けた追加策の検討（物件取得、譲渡、自己投資口取得等）
- 中期経営計画「Repower 2020-ER」の見直し

変動賃料物件のホテルは既に影響が顕在化/休業等によりテナント収益に影響が出ている一部の商業施設及びその他ホテルも対応を検討中

直近の状況

運用状況の予想の前提条件（2020年10月期）

オフィス



- テレワークが拡大する中でも解約申込は発生しておらず、稼働率への影響はなし
- 従前から継続中の賃料増額交渉や新規リーシング活動は事実上一時休止

オフィス/マルチ型商業施設

契約に基づく賃料収入を見込むも、
賃料増額/新規リーシングは保守的な前提に変更

商業施設



- 緊急事態宣言（4/16付）の特定警戒都道府県に所在する物件は4物件（全7物件）
- 休業要請の対象となる業種を中心に複数店舗が営業を休止
- イベント対応施設では多数の予約キャンセルや延期申し込みが発生

一部の商業施設/固定賃料のホテル

休業等により賃料の支払い猶予等の対応可能性
減収リスクとして総額102百万円を見込む

ホテル



- 緊急事態宣言（4/16付）の特定警戒都道府県に所在する物件は6物件（全15物件）
- 2月以降の稼働状況が低下し、変動賃料の減収リスクが顕在化
- 一部の固定賃料のホテルについても、営業自粛や近隣ホテルを集約するための休業が発生

変動賃料物件のホテル

2020年10月末まで変動賃料の発生を見込まず
（最低保証賃料のみ收受）

コミットメントラインに基づく借入金により新たに中規模オフィス・都市型商業施設の2物件：取得価格合計35.8億円を取得

広島鯉城通りビル

コアアセット
オフィス



所在地	広島県広島市中区大手町三丁目1番9号
取得価格	2,250百万円
鑑定評価価格	2,450百万円
鑑定NOI/償却後利回り	5.3%/4.7%
延床面積	(事務所・車庫) 4,891.01㎡ (駐車場) 77.30㎡
稼働率(テナント数)	87.7% (12)
建築時期	1993年5月
物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 広島電鉄「中電前」駅より徒歩1分に位置し、本物件が属する「大手町エリア」には官公庁をはじめ、大手企業、金融機関、放送局等が集積 ✓ 周辺には小・中規模オフィスが多く存在。本物件も基準階120坪程度と標準的な大きさであり、地域のボリュームゾーンに位置 ✓ 複数年にわたり空調設備、共有廊下、トイレ、エントランス等のリニューアルが施され、周辺ビルと比較して競争力のある設備仕様

MIキューブ仙台クリスロード

コアアセット
商業施設



所在地	宮城県仙台市青葉区中央二丁目2番30号
取得価格	1,330百万円
鑑定評価価格	1,450百万円
鑑定NOI/償却後利回り	5.0%/4.8%
延床面積	1,186.30㎡
稼働率(テナント数)	100.0% (3)
建築時期	1991年3月
物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 仙台駅から徒歩圏内で人通りの多いクリスロード商店街に位置しており、平日には通勤・通学者、休日には多くの観光客や買い物客が訪れる立地 ✓ 1階はドラッグストア、2階は飲食店、3階及び4階部分はレンタル・コワーキングオフィスがテナントとして入居 ✓ 1階は商店街からの間口に面しており、物販及び飲食の双方に対応可能。2階以上は飲食・サービス系テナントの利用が見込まれる

注：各数値の計算方法や詳細な物件概要については、2020年3月27日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（「広島鯉城通りビル」及び「MIキューブ仙台クリスロード」）をご参照ください。

「六甲アイランドDC」の準共有持分7.55%を三井物産グループによるデジタル証券プロジェクトの実証ファンドへ譲渡

譲渡の概要（注1）

物件名	六甲アイランドDC	
取得価格	8,650 百万円	
鑑定評価額（注2）	9,040 百万円 (2019年10月末時点)	
譲渡予定持分	7.55%	
譲渡予定価格	717 百万円	
帳簿価額	648 百万円	
想定譲渡益	58 百万円	
譲渡予定日	2020年4月28日	
譲渡先	エスティファンドワン合同会社	
収益性	取得価格ベース	譲渡予定価格ベース
鑑定NOI利回り	5.5%	5.0%
償却後利回り	4.2%	3.8%

六甲アイランドDC 物件概要



- 阪神高速5号湾岸線「六甲アイランド北出入口（IC）」まで約2.5kmに位置するほか、本土側への連絡橋がつながっていることから、阪神エリアのみならず西日本を広域にカバーできるアクセス良好な立地
- 期間15年の長期賃貸借契約に加え、西日本における基幹ハブセンターというテナントにとって重要な機能を担う施設であることから継続的な利用が見込まれる
- 大手外食チェーン向けの大規模3温度帯（冷凍、冷蔵、常温）物流センターであり、自動立体倉庫（常温・冷凍部分）や1階の両面にドックシェルター付の入出庫用バースを備える等、食品を取り扱うテナントの専用施設として高い配送利便性を有する



所在地	兵庫県神戸市東灘区向洋町六丁目2-12
敷地面積	26,304.75㎡
延床面積	14,381.16㎡
構造	S造 2階建
稼働率（テナント数）	100.0%（1）
建築時期	2016年5月

注1： 各数値の計算方法等に関する注記については、本日付「国内不動産信託受益権の一部譲渡に関するお知らせ（「六甲アイランドDC」）をご参照ください。
注2： 物件全体の鑑定評価額を記載しています。

デジタル証券プロジェクト参画による運用戦略の多様化・DX推進への期待/新型コロナウイルス感染症の影響による減収の一部をカバー

三井物産Gによるデジタル証券プロジェクトへの参画

- 三井物産がLayerX、SMBC日興証券、三井住友信託銀行と改正金商法施行後のセキュリティ・トークン（ST）発行を見据えたプロジェクトを開始
- 機動的な資金調達手段の確保や将来的な資産運用業務のデジタル・トランスフォーメーション（DX）推進を通じて投資主価値の向上を目指す

譲渡益により新型コロナウイルス減収の一部をカバー

- 鑑定評価額を上回る価格での譲渡により58百万円の譲渡益を計上
- 少額譲渡により将来の収益減少を抑えながら、譲渡益の計上により2020年4月期（第8期）に顕在化した新型コロナウイルス感染症の影響による減収の一部をカバー

プロジェクト参画により期待される効果/機能

資金調達/投資手段の多様化

- STファンドへの機動的な物件売却による含み益の実現
- STファンドとの大型物件への共同投資
- 既存の資金調達手段への技術転用（社債発行など）

デジタル・トランスフォーメーションの推進 （中長期的な検討事項）

- IR情報や保有物件の運用パフォーマンス、施設管理に関する情報管理の効率化
- 電子登記や電子契約等を見据えた賃貸借契約、売買契約等の電子化

上場から本譲渡後までのポートフォリオの変化

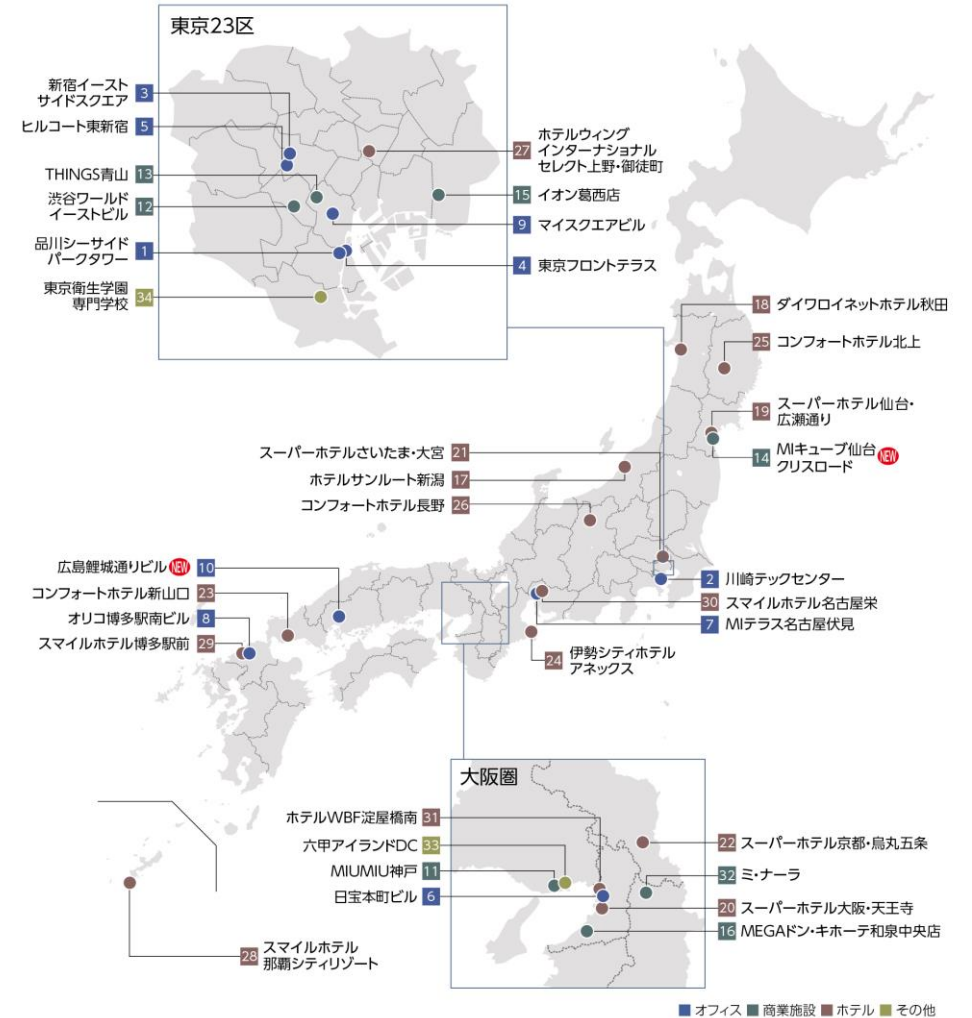
	第2期末 (17/04)	第7期末 (19/10)	公募増資後 (20/01)	本譲渡後 (20/04)
資産規模 (取得価格ベース)	15物件 1,007億円	29物件 1,431億円	32物件 1,505億円	34物件 1,534億円
平均償却後 NOI利回り (鑑定NOI)	3.9%	4.2%	4.2%	4.2%
上位3物件比率 (取得価格ベース)	64.7%	37.8%	35.9%	35.2%
テナント数	97社	236社	247社	268社
LTV水準	47.0%	48.8%	47.4%	48.4%
1口当たり分配金 (DPU)	815円	1,563円	1,570円/1,600円 (第8期及び第9期修正前予想)	1,560円/1,480円 (第8期及び第9期修正後予想)
1口当たりNAV	45,640円	49,190円	49,850円	50,020円
投資口価格 (終値ベース)	37,525円 (2017年4月28日時点)	63,500円 (2019年10月31日時点)	61,200円 (2020年1月31日時点)	40,700円 (2020年4月17日時点)
投資比率 (取得価格ベース)				
主な物件取得・譲渡	<p>新宿イースト サイドスクエア 品川シーサイド パークタワー</p>	<p>六甲アイランドDC (第6期取得物件) MIUMIU神戸 (分割譲渡)</p>	<p>マイスクエアビル 東京衛生学園専門学校</p>	<p>広島鯉城通りビル MIキューブ仙台 クロスロード</p>

運用資産

■ オフィス ■ 商業施設 ■ ホテル ■ その他



2020年3月取得物件



業績予想（第8期/第9期）※2020年4月21日修正版

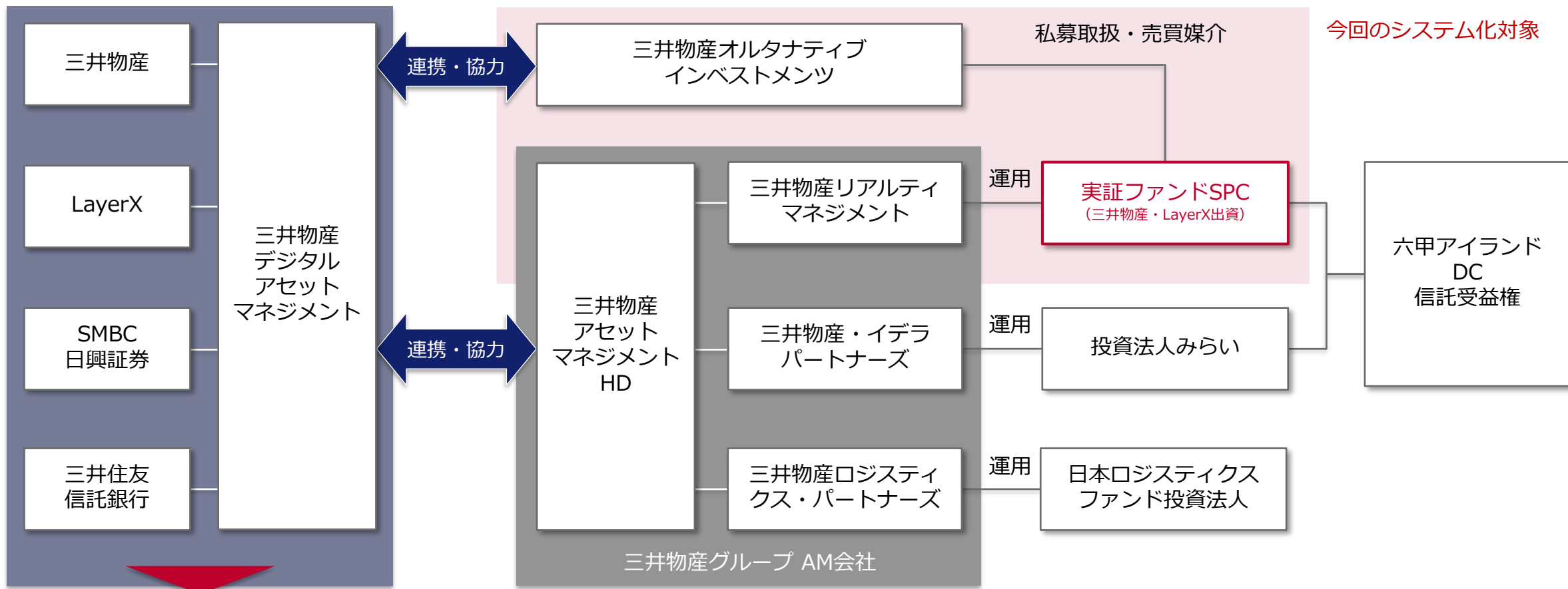
		第8期（20/4）予想		差異	第9期（20/10）予想		差異
		（修正前）	（修正後）		（修正前）	（修正後）	
営業収益	百万円	5,484	5,465	△19	5,661	5,498	△162
賃料事業収入	百万円	4,244	4,157	△87	4,316	4,135	△180
オフィス	百万円	2,175	2,195	20	2,231	2,313	82
商業施設	百万円	879	879	△0	857	859	1
ホテル	百万円	852	745	△106	843	599	△244
インダストリアル/教育施設	百万円	337	336	△0	383	363	△19
その他収入	百万円	820	830	9	861	879	17
不動産売却益	百万円	418	477	58	484	484	—
賃貸事業費用	百万円	1,497	1,495	△2	1,612	1,636	24
NOI	百万円	3,567	3,492	△75	3,565	3,378	△186
減価償却費	百万円	586	588	1	606	609	2
一般管理費	百万円	518	518	0	539	544	5
営業外費用	百万円	270	268	△1	242	246	4
当期純利益	百万円	2,609	2,593	△16	2,660	2,460	△199
1口当たり分配金（DPU）	円	1,570	1,560	△10	1,600	1,480	△120
資本的支出	百万円	696	513	△182	687	616	△71
NCF	百万円	2,871	2,979	107	2,877	2,761	△115
1口当たりFFO	円	1,671	1,626	△45	1,674	1,555	△119
ペイアウトレシオ	%	94.0	95.9	2.0	95.6	95.2	△0.4
期末物件数		32	34	2	31	33	2
期末稼働率	%	100.0	99.6（注1）	△0.4	99.7	未定（注1）	—
有利子負債総額	百万円	74,700	77,700	3,000	74,700	76,200	1,500
LTV	%	47.4	48.4	1.0	47.5	48.0	0.5
発行済投資口数	口	1,662,240	1,662,240	—	1,662,240	1,662,240	—

注1：第8期は2020年3月末時点の実績に六甲アイランドDCの一部譲渡の調整を行った数値を記載しています。第9期は、新型コロナウイルスの影響による減取リスクを見込んでいることから、現時点では開示を省略します。

注2：本予想は一定条件の下に算出した2020年4月21日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

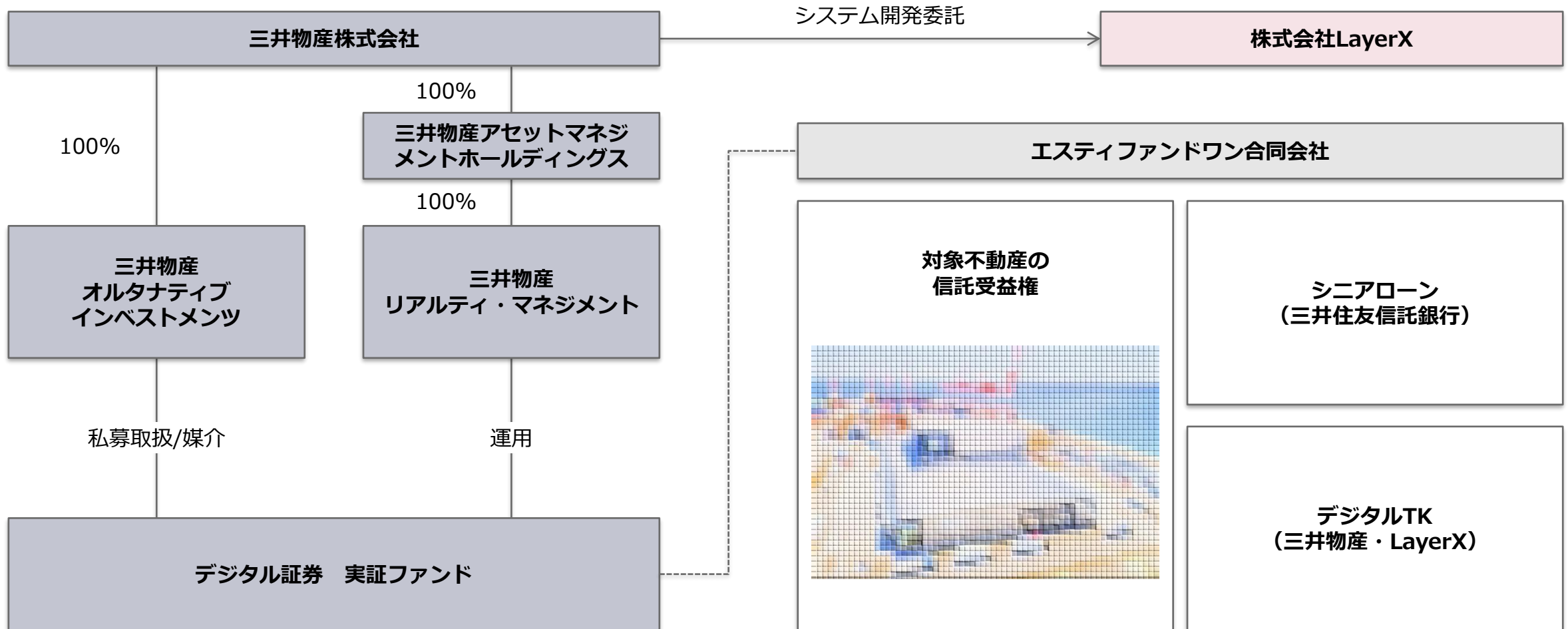
(参考資料) 三井物産グループによるデジタル証券プロジェクトの概要

三井物産グループでは、セキュリティ・トークンに特化した資産運用会社を設立し、新技術を活用したデジタル証券を市場に供給すると共に、グループ全体でアセットマネジメント事業全体のデジタル・トランスフォーメーションを推進します。



新技術を活用したファンドに特化
デジタル証券を市場に供給

デジタル証券プロジェクトの第一弾として、三井物産グループでは株式会社LayerXに開発を委託したプロダクトを活用してデジタル証券ファンドを組成し、セキュリティ・トークンの実証を開始します。



三井物産グループでは、セキュリティ・トークンへの取り組みを皮切りに、資金調達・情報開示・不動産履歴管理・契約/登記に至る全てのプロセスに対し、ブロックチェーンを含む新技術を積極的に取り込み、ベストプラクティス構築を目指します。

不動産アセットマネジメント事業におけるブロックチェーン技術の適用可能性

資金調達 (セキュリティトークン)

- 社債発行 (含むハイブリッド)
- 個別物件の売却・共有
- 個別物件への共同投資

低コストの資金調達

情報開示

- IR/会計処理への活用
- 自動決算・自動監査
- 健全かつ透明な総会運営

開示負担削減・信頼性向上

不動産履歴管理

- 賃貸履歴管理
- 修繕・更新履歴管理
- 取引履歴管理

不動産取引の透明性向上


契約・登記

- 賃貸借契約への適用
- 売買契約への適用
- 不動産登記への適用


契約管理の効率化

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は、デジタル証券プロジェクトの推進母体として、三井物産株式会社及びブロックチェーン技術を含む総合的な技術力を持つLayerXにより2020年4月1日に設立されました。

会社名	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社
所在地	東京都中央区東日本橋3-4-18 東日本橋EXビル5階
事業内容	資産運用に関する業務全般 (事業運営に必要な許認可は今後申請予定)
設立	2020年4月1日
資本金	5億円 (4月末予定・資本準備金を含む)
代表者	代表取締役社長 上野 貴司
株主構成 (4月末予定)	三井物産 54% LayerX 36% SMBC日興証券 5% 三井住友信託銀行 5%



Project D
(デジタル証券プロジェクト)



MITSUI & CO. LayerX
SMBC日興証券 三井住友信託銀行

ディスクレームー

金額は億円、百万円又は千円未満を切り捨てて表示しています。

パーセントは、小数第2位を四捨五入して表示しています。

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが含まれていますが、これらの将来の予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関する現時点での仮定・前提によるものであり、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。本資料作成日における本投資法人の投資方針、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係及び適用法令を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知又は未知のリスク及び不確実性その他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料は、情報提供を目的としたものであり、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本投資法人の投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資口の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資口を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

本資料に提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。

本資料のご利用及び閲覧は、ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わった本投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害（直接損害、間接損害の別を問いません。また、その原因を問いません。）に関して、一切責任を負いません。

本資料上で提供されている情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性について本投資法人は一切責任を負いません。本資料は、予告なしに内容が変更又は廃止される場合があります。また、本資料の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負担するものでもありません。

本資料に掲載される情報は、本投資法人が著作権を有します。本投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されている本投資法人に関連する商標類（商標、ロゴ及びサービスマーク）は、本投資法人に属するものであり、これを本投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

資産運用会社：三井物産・イデラパートナーズ株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2876号/一般社団法人投資信託協会会員）

参考情報（9ページ～13ページ）に関するディスクレーマー

金額は億円、百万円又は千円未満を切り捨てて表示しています。

パーセントは、小数第2位を四捨五入して表示しています。

本資料9ページから13ページに（参考）として掲載される情報（以下「本参考資料」といいます。）には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが含まれていますが、これらの将来の予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関する現時点での仮定・前提によるものであり、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。本参考資料作成日における本投資法人の投資方針、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係及び適用法令を前提としており、本参考資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知又は未知のリスク及び不確実性その他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本参考資料は、情報提供を目的としたものであり、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本投資法人の投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資口の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資口を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

本参考資料に提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。

本参考資料のご利用及び閲覧は、ご自身の責任でなされるものであり、本参考資料の作成や公開等に関わった本投資法人及び関係者は、本参考資料のご利用によって発生したいかなる損害（直接損害、間接損害の別を問いません。また、その原因を問いません。）に関して、一切責任を負いません。

本参考資料は、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下「三井物産デジタルAM」といいます。）から得た情報を記載しています。本投資法人は、かかる情報を掲載するに当たり、その正確性、完全性、妥当性及び公正性について独自に検証を行っておりません。本参考資料は、予告なしに内容が変更又は廃止される場合があります。また、本参考資料の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負担するものでもありません。

本参考資料に掲載される情報は、三井物産デジタルAMが著作権を有します。三井物産デジタルAMの事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは掲載すること及びこれを商業的に利用することは禁止されています。また、三井物産デジタルAMに関連する商標類（商標、ロゴ及びサービスマーク）は、三井物産デジタルAMに属するものであり、これを三井物産デジタルAMに無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは転載すること及びこれを商業的に利用することは禁止されています。

なお、本参考資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

資産運用会社：三井物産・イデラパートナーズ株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2876号/一般社団法人投資信託協会会員）