

2022年5月25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長野」)

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長野（以下「本譲渡予定資産」といいます。）
契約締結日（注1）	2022年5月25日
譲渡予定日（注2）	2022年5月31日
譲渡予定価格（注3）	670百万円
帳簿価額（注4）	635百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差（注5）	34百万円
譲渡先	いちごホテルリート投資法人
決済方法等	譲渡予定日に譲渡代金全額の受領と引渡しを行う
媒介の有無	有（詳細は6.「媒介の概要」をご参照ください。）

(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。

2. 本譲渡の理由

ポイント

- **ディフェンシブ性の向上**：本譲渡によりポートフォリオのホテル比率は**15.8%**まで低下
- **収益性の改善**：償却後利回りがポートフォリオ平均を下回る物件を譲渡
- **NAVの上昇**：帳簿価額及び鑑定評価額を上回る価格での譲渡により含み損が解消

本投資法人は、1口当たり分配金（DPU）の持続的成長と投資主価値の向上を目指し、ポートフォリオのリスク分散の進展と収益性・安定性の確保を意識しながら、個別物件におけるキャッシュ・フローや将来性等の分析を通じて継続的なポートフォリオの改善に取り組んでいます。

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たものです。

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。

- 本譲渡予定資産は償却後利回りがポートフォリオ平均を下回る点や築年数の経過が課題となっており、テナント（オペレーター）との契約が固定賃料のため、新型コロナウイルス感染症収束後にホテル需要が急回復した場合でも収益性の改善には一定の時間がかかることが想定されていた。
- ポストコロナ戦略の初期段階では、ディフェンシブ性向上を意識してポートフォリオのホテル比率を一定水準にコントロールする方針であり、本譲渡によりホテル比率は2019年10月末時点（新型コロナウイルス感染症発生前）の20.4%から15.8%まで低下。
- 2021年10月期（第11期）末時点の鑑定評価額は帳簿価額を下回っていたが、帳簿価額を上回る価格での譲渡により譲渡益を確保する見込み。
- 譲渡資金は、将来の物件取得や既存物件の価値向上等、本投資法人の中長期的な成長に資する活動に利用する予定。

（参考）本譲渡予定資産の価格水準及び収益性

物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	譲渡予定価格 (百万円)	譲渡益 (百万円) (注1)	NOI利回り (注2)	償却後NOI 利回り (注2)
コンフォート ホテル長野	580	588	670	0	4.7%	3.1%

（注1）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。以下同じです。

（注2）2021年10月期（第11期）実績に基づく帳簿価額ベースの数値（年換算）を記載しています。

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2022年1月28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	588百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年10月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	588	
直接還元法による価格	588	
運営収益		
潜在総収益 (a) ~ (d) 計		
(a) 共益費込貸室賃料収入		
(b) 水道光熱費収入		
(c) 駐車場収入		
(d) その他収入		
空室等損失等		
運営費用	(注)	
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	33	
一時金の運用益	0	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案して査定
資本的支出	4	エンジニアリング・レポートによる更新費を妥当と判断し、コンストラクション・マネジメントフィーを考慮のうえ計上
純収益	29	
還元利回り	5.0%	対象不動産の立地条件・物件条件及びその他を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	588	
割引率	4.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融資産の利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	272	
土地比率	61.8%	
建物比率	38.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

(注) 収支状況等を示唆する情報につきテナント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開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。

5. 譲渡先の概要

名称	いちごホテルリート投資法人
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者	執行役員 宮下 修
事業内容	投資法人の資産を主として不動産などの特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項に定める資産）に対する投資として運用
出資総額	31,897百万円（2022年1月31日時点）
設立年月日	2015年7月22日
純資産	31,940百万円（2022年1月31日時点）
総資産	59,393百万円（2022年1月31日時点）
主要な投資主及び投資比率	株式会社日本カストディ銀行（信託口）（10.5%） 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）（9.6%） いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド（4.3%）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

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、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます）第201条第1項で定義される利害関係人等には該当せず、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係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2022年10月期（第13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(予定) 価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	取得(予定) 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	12.4	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	川崎デックセンター	23,182	14.1	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	6.1	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	6.5	2017年10月26日
	オフィス	名古屋圏	MI テラス名古屋伏見	8,886	5.4	2018年6月1日
	オフィス	その他	オリコ博多駅南ビル	1,680	1.0	2018年8月1日
	オフィス	東京圏	マイスクエアビル	2,800	1.7	2019年12月25日
	オフィス	その他	広島鯉城通りビル	2,250	1.4	2020年3月31日
	オフィス	大阪圏	Biz MiiX 淀屋橋	2,041	1.2	2018年11月1日
	オフィス	大阪圏	TCA ビル	2,120	1.3	2021年1月28日
	オフィス	その他	愛媛ビル・広島	2,780	1.7	2022年1月12日
	商業施設	東京圏	渋谷ワールドイーストビル	3,200	2.0	2016年12月16日
	商業施設	東京圏	THINGS 青山	2,912	1.8	2020年1月9日
	商業施設	その他	MI キューブ仙台クリスロード	1,330	0.8	2020年3月31日
	商業施設	東京圏	イオン葛西店(注3)	9,420	5.7	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	1.8	2016年12月16日
	商業施設	大阪圏	カインズモール彦根(底地)	3,598	2.2	2021年3月31日
	商業施設	その他	マックスバリュ高取店(底地)	950	0.6	2021年3月31日
	商業施設	東京圏	ツルミフーガ1(注3)	5,300	3.2	2022年1月12日
	商業施設	名古屋圏	ビッグモーター岐南店(底地)	1,080	0.7	2022年1月12日
	ホテル	その他	ホテルサンルート新潟	2,108	1.3	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	1.2	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	0.8	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	0.6	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	1.1	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	東京圏	ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	3,720	2.3	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	2.4	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	2.3	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	1.8	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・ナアラ	4,944	3.0
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	4.9	2018年11月1日
	インダスト リアル	東京圏	小田原機材管理センター(底地)	2,300	1.4	2021年3月1日
	インダスト リアル	東京圏	横浜大黒町整備工場(底地)	1,490	0.9	2022年3月25日
	教育施設	東京圏	東京衛生学園専門学校	3,900	2.4	2020年1月9日
合計				163,974	100.0	—

- (注1) 「取得(予定) 価格」は、各物件に関し、売買契約書に記載され、又は記載される予定の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・ナアラ」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・ナアラ」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。また、「BizMiiX 淀屋橋」に係る売買契約に記載の取得価格は1,750百万円ですが、本投資法人取得後にコンバージョンに伴う追加投資を行っており、当該追加投資を含む総投資額は2,041百万円です。「BizMiiX 淀屋橋」については、当該追加投資を含む総投資額2,041百万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(予定) 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。