

2019年6月21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 池田匠作  
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 (MIUMIU 神戸)

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、2019年6月21日、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	MIUMIU 神戸		
契約締結日 (注1)	2019年6月21日		
譲渡予定価格 (百万円) (注2)	合計 8,500		
	①2,465 (準共有持分 29%)	②2,805 (準共有持分 33%)	③3,230 (準共有持分 38%)
帳簿価額 (百万円) (注3)	1,997	2,271	2,613
譲渡予定価格と帳簿価額の差 (百万円) (注4)	467	533	616
譲渡予定日 (注5)	2019年6月28日	2019年11月29日	2020年6月30日
譲渡先 (注6)	Green Map 合同会社		
決済方法等	各譲渡予定日に譲渡対象準共有持分に応じ売買代金の支払い及び引渡しを行う		
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た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3) 「帳簿価額」は、譲渡予定日時時点の想定値を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「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5) 「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た譲渡予定日を記載しています。3分割での譲渡を予定しており、第2回譲渡予定日及び第3回目譲渡予定日については、本投資法人における法的倒産手続等の開始等の一定の事由が発生した場合には、本投資法人及び買主の間の協議による合意に基づいて、買主が合理的に指定した日に変更されることがあります。

(注6) 譲渡先の詳細は、後記「5. 譲渡先の概要」に記載のとおりです。

## 2. 本譲渡の理由

### ポイント

- 商業施設ポートフォリオを物販主体から「コト消費型」へシフトする運用戦略の一環
- 鑑定評価額を上回る価格での譲渡により3期に亘る1口当たり分配金の引き上げを実現
- 分割譲渡により中期的な視野で譲渡益の一部を活用したポートフォリオ強化への取組みが可能に

本投資法人は、2017年6月に策定した中期経営計画「Repower 2020」を目標期限から1年半前倒して達成し、現在は拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」で掲げた各種定量目標の改善に向けてポートフォリオの拡充、リスク分散及び収益性の向上に取り組んでいます。総合型リートとしてアセットタイプ別にポートフォリオ構築方針を再検討する中、消費動向の変化による影響が大きい商業施設については、実店舗でのニーズが縮小傾向にある物販型からサービス・アミューズメントを中心とした「コト消費型」にシフトすることを検討しています。今般、資産運用会社の取引先を介して譲渡先から取得意向が示されたことを受け、2016年12月の取得時点からの商業施設を取り巻く環境変化や、不動産市場の過熱感を背景とした譲渡価格の水準等を総合的に勘案して本物件の譲渡を決定したものです。本譲渡の決定にあたり検討した点は以下のとおりです。

- 本物件の特徴
    - ラグジュアリー系ブランドショップが集積する神戸市の明石町筋に面して立地しており、周辺にアルマーニ、フェラガモ、ディオール等のブランド店が多数出店。街並みも美しく高級感があり、イメージを重視するラグジュアリーブランドの出店に適した立地となっている。
    - プラダジャパン株式会社による一棟借りで、PRADA グループ傘下の MIUMIU 神戸店として利用されている。テナントが建築した建物を竣工後に本投資法人が取得したもので、建物仕様にはテナントの意向が強く反映されている。
  - 本物件の状況・将来見通し
    - 2030年までの定期建物賃貸借契約が締結されており、テナントの強い事業継続意向も確認できているが、2025年以降は一定の条件により中途解約が可能。
    - 立地希少性が高く、現テナントの退去時も代替テナントは確保できる見込みだが、内装等の大幅な変更による費用の発生や、現行賃料水準が維持できない等の将来リスクを孕む。
  - 譲渡予定価格の妥当性・譲渡益の効果・譲渡資金の用途
    - 鑑定評価額 7,370 百万円を上回る 8,500 百万円での譲渡により、累積で 1,257 百万円の譲渡益（注）を確保。
    - 譲渡益による短期的な1口当たり分配金の引き上げを実現しつつ、3期に亘る分割譲渡による譲渡益の一部を本投資法人保有の商業施設や変動賃料ホテルの一部への中期的な収益改善策として活用予定。
    - 譲渡資金については、「コト消費型」の商業施設への入替を含めた将来の物件取得や既存物件の機能向上に繋がる追加投資等、投資主価値の向上に繋がる取組みに充当する方針。
- (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。

(参考) 本譲渡予定資産の収益性

物件名称	鑑定評価額 (百万円)	価格 (百万円)		鑑定 NOI 利回り (注1)	償却後 NOI 利回り (注2)
MIUMIU 神戸	7,370	取得価格ベース	6,700	4.7%	4.5%
		譲渡予定価格ベース	8,500	3.7%	3.6%

(注1) 「鑑定 NOI 利回り」は、「鑑定 NOI」を取得価格/譲渡予定価格で除して算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「鑑定 NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除した NCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記鑑定 NOI は DCF 法における初年度 (初年度に特殊要因がある場合等には2年目又は3年目) の NOI です。

(注2) 「償却後 NOI 利回り」は、「鑑定 NOI」から減価償却費を差し引いた数値を取得価格/譲渡予定価格で除して算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、減価償却費については、定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもとに算出した試算値です。

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2019年1月30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	7,370百万円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年4月30日	
(金額：百万円)		
項目	内容	概要等
収益価格	7,370	
直接還元法による価格	7,520	
運営収益	324	
潜在総収益 (a) ～ (d) 計	324	
(a) 共益費込貸室賃料収入	324	契約賃料は中長期的に安定した賃料であると判断し契約賃料を採用
(b) 水道光熱費収入	-	テナント負担として非計上
(c) 駐車場収入	-	
(d) その他収入	-	
空室等損失等	-	一棟貸しであるため非計上
運営費用	8	
維持管理費	-	賃貸借契約内容に基づき、テナント負担として、非計上
水道光熱費	-	賃貸借契約内容に基づき、テナント負担として、非計上
修繕費	0	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格の0.12%相当額と査定し、計上
PMフィー	1	類似不動産のPMフィーの水準を参考に査定し、計上
テナント募集費用等	-	長期的なテナントの入居を想定し、非計上
公租公課	6	実績額を参考に査定し、計上
損害保険料	0	契約額を計上
その他費用	0	運営収益の0.1%を計上
運営純収益	315	
一時金の運用益	1	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定
資本的支出	0	類似不動産の資本的支出に基づき建物再調達価格の0.28%相当額と査定
純収益	315	
還元利回り	4.2%	
DCF法による価格	7,310	
割引率	4.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.4%	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	3,720	
土地比率	90.3%	
建物比率	9.7%	
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	収益価格と積算価格に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討のうえ、鑑定評価額を決定した。	

## 5. 譲渡先の概要

名称	Green Map合同会社
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内
代表者	代表社員 Green Map3一般社団法人 職務執行者 本郷雅和
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金	10万円
設立年月日	2019年5月22日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
出資者	非開示（注）
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。

（注）譲渡先から開示について同意が得られていないため開示していません。

## 6. 利害関係人との取引

該当ありません。

## 7. フォワード・コミットメント等に関する事項

本契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される「フォワード・コミットメント等」（注）に該当します。本契約において、譲渡先が本契約に定める譲渡代金の支払いを怠る等の本契約条項違反をしたときは、本投資法人は相当の期間を定めて催告の上本契約を解除できるものとされており、本投資法人が本譲渡を履行しない等の場合も同様に本契約条項違反となりえます。それらの結果、本契約が解除された場合には、本譲渡は遡及的に取り消され、解除権を行使した当事者は相手方に対して違約金として売買代金の総額から消費税相当額を控除した額の15%相当額を請求できるものとされるほか、委託者及び受益者の変更手続に係る費用は、本契約に違反した当事者が負担します。

（注）先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

## 8. 今後の見通し

本譲渡による運用状況への影響は、本日公表の「2019年10月期及び2020年4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」をご参照ください。

以 上

※本投資法人のホームページアドレス：<http://3476.jp>

(参考プレスリリース等)

2019年6月21日付「2019年10月期及び2020年4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」

2019年6月21日付「MIUMIU神戸の譲渡についてー2019年6月21日付プレスリリース 補足説明資料ー」

<添付資料>

参考資料 本譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオ一覧

参考資料 本譲渡予定資産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	14.7	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	川崎テックセンター	23,182	16.8	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	7.2	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	7.7	2017年10月26日
	オフィス	東京圏	ヒルコート東新宿	3,900	2.8	2016年12月16日
	オフィス	大阪圏	日宝本町ビル	1,465	1.1	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	6.4	2018年6月1日
	オフィス	その他	オリコ博多駅南ビル	1,680	1.2	2018年8月1日
	商業施設	東京圏	渋谷ワールドイーストビル	3,200	2.3	2016年12月16日
	商業施設	東京圏	イオン葛西店（注3）	9,420	6.8	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	2.2	2016年12月16日
	ホテル	その他	ホテルサンルート新潟	2,108	1.5	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	1.5	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	0.9	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	0.8	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	その他	コンフォートホテル新山口	902	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	1.3	2018年3月1日
	ホテル	その他	コンフォートホテル北上	820	0.6	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	ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	3,720	2.7	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	2.9	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	2.7	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	2.1	2018年11月1日	
ホテル	大阪圏	ホテル WBF 淀屋橋南	1,750	1.3	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	3.6	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	8,650	6.3	2018年11月1日
合計				138,372	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。