

2020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

運用資産のテナントに関するお知らせ (ホテル WBF 淀屋橋南) (続報)

投資法人みらい (以下「本投資法人」といいます。) は、2020年4月27日付「運用資産のテナントに関するお知らせ(ホテル WBF 淀屋橋南)」に記載のテナントと賃貸借契約の解約について合意しましたのでお知らせします。

記

1. 解約の理由

ホテル WBF 淀屋橋南 (以下「本物件」といいます。) は、大阪のビジネス及び商業の中心地である梅田 (北新地)、本町、心斎橋等へのアクセスが良い築浅のバジェット型ホテルですが、2019年8月以降の日韓関係の影響を中心としたインバウンド客の減少や大型台風等の天災による需要面の問題と、新規ホテルの大量共有が懸念されていた大阪中心部のマーケットにおいて効果的な差別化戦略を取れなかった等の理由で稼働状況が伸び悩んでおり、本投資法人は、昨年より本物件のテナントである WBF ホテル&リゾート株式会社 (以下「本テナント」といいます。) との間で営業強化策の協議を行いながら、テナント変更や他のアセットタイプへの用途変更 (コンバージョン) を含む抜本的な再建策の検討を続けていました。

本テナントより上記を背景として以前から賃料減額の相談を受けていたところ、年初以降の国内における新型コロナウイルス感染症 (COVID-19) の本格的な拡大を受け、抜本的な再建策の実行に向けて本テナントと賃貸借契約の解約に向けた協議を行っていましたが、2020年4月27日付で本テナントが民事再生法の適用を申請したことから、本日、本テナントの代理人弁護士を通じて賃貸借契約の解約について合意したものです。

本投資法人は、大阪エリアのオフィスマーケットの底堅さ等を踏まえ、本テナント退去後の抜本的な再建策として事業会社や起業を目指す人々にとって魅力的なレンタル・コワーキングスペースを兼ね備えた「セットアップ型サービスオフィス」へのコンバージョンを計画しており、具体的な追加投資やテナントリーシングに向けた施策等を運営会社と協議しています。コンバージョン計画の内容やスケジュールについては、決定次第速やかに公表する予定です。

2. 解約する賃貸借契約の概要

物件名称	ホテル WBF 淀屋橋南
テナント名	WBF ホテル&リゾート株式会社
賃貸面積	1,842.15 m ²
本物件の総賃貸可能面積に占める割合	100.0% (2020年4月30日現在)
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.7% (2020年4月30日現在)
月額賃料	非開示 (注)
敷金・保証金等	非開示 (注)
解約合意書締結予定日	2020年5月29日
解約日	2020年5月31日

(注) テナントから承諾が得られなかったため開示していません。

3. 今後の見通し

2020年4月27日付「運用資産のテナントに関するお知らせ(ホテル WBF 淀屋橋南)」に記載のとおり、本件による運用状況への影響は軽微であり、現時点で本投資法人の2020年4月期(第8期)及び2020年10月期(第9期)運用状況の予想の変更はありません。一方、新型コロナウイルス感染症の影響を受けたテナントとの協議は継続しており、今後の収束見通しや政府等からの支援の動きを踏まえて日々ポートフォリオの状況を精査しています。

2020年6月中旬に予定している本投資法人の2020年4月期(第8期)決算発表において改めて今後の見通しを公表する方針ですが、今後、投資主の皆様に対し、新たに公表すべき事項が発生した場合は適時適切に公表します。

以 上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://3476.jp>

(参考プレスリリース等)

2020年4月27日付「運用資産のテナントに関するお知らせ(ホテル WBF 淀屋橋南)」