

2018年5月8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 上野貴司
 TEL: 03-6632-5950

2018年4月期、2018年10月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2019年4月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、2017年12月11日付「2017年10月期 決算短信（REIT）」で公表しました2018年4月期（第4期：2017年11月1日～2018年4月30日）及び2018年10月期（第5期：2018年5月1日～2018年10月31日）の運用状況の予想及び分配予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせします。

また、新たに2019年4月期（第6期：2018年11月1日～2019年4月30日）の運用状況の予想及び分配予想についてもお知らせします。

記

1 修正及び新たな予想の内容

① 2018年4月期（第4期：2017年11月1日～2018年4月30日）の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	3,759	1,843	1,646	1,645	5,600円	5,600円	-
今回修正予想 (B)	3,937	1,876	1,667	1,674	5,700円	5,700円	-
増減額 (B-A)	178	32	21	29	100円	100円	-
増減率	4.7%	1.8%	1.3%	1.8%	1.8%	1.8%	-
(参考) 2017年10月期実績	3,375	1,662	1,520	1,520	5,175円	5,175円	-

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年4月期、2018年10月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2019年4月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

② 2018年10月期（第5期：2018年5月1日～2018年10月31日）の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	3,760	1,825	1,645	1,644	5,600円	5,600円	-
今回修正予想 (B)	4,269	2,087	1,900	1,899	5,600円	5,600円	-
増減額 (B-A)	509	261	254	254	-	-	-
増減率	13.5%	14.3%	15.5%	15.5%	-	-	-

③ 2019年4月期（第6期：2018年11月1日～2019年4月30日）の新たな予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
2019年4月期	4,266	2,106	1,900	1,899	5,600円	5,600円	-

(参考) 2018年4月期 : 期末発行済投資口数 293,750口
 2018年10月期 : 予想期末発行済投資口数 339,210口 (前回発表時は293,750口) (※)
 2019年4月期 : 予想期末発行済投資口数 339,210口 (※)
 ※詳細は別紙「2018年4月期、2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の見通しの前提条件」記載の「発行済投資口総数」欄
 をご参照ください。

(注1) かかる予想数値は別紙「2018年4月期、2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の見通しの前提条件」記載の前提条件の下に算出した本日時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、金利の動向、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差異が生じ、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の数値は切り捨て、百分率は小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

2 修正の理由

2017年12月11日付「2017年10月期 決算短信（REIT）」にて公表した2018年4月期の運用状況の予想及び分配予想について、2018年4月期の運用状況が概ね判明したことに伴い、営業収益の上振れから1口当たり分配金等について予想の修正を行うものです。

また、本日公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（「MI テラス名古屋伏見」及び「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）」でお知らせした新投資口の発行及び資産の取得等に伴い、2017年12月11日付「2017年10月期 決算短信（REIT）」にて公表した2018年10月期の運用状況の見通しの前提条件が変動したことから予想の修正を行い、これにあわせて修正後の前提条件に基づいて算出した2019年4月期の新たな運用状況及び分配の予想をお知らせするものです。

以上

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2018年4月期、2018年10月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2019年4月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

※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)

2018年5月8日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

2018年5月8日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（「MIテラス名古屋伏見」及び「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）」

2018年5月8日付「資金の借入に関するお知らせ」

2018年5月8日付「中期経営計画の進捗について－2018年5月8日付プレスリリース 補足説明資料－」

<別紙>

2018年4月期、2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の見通しの前提条件

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年4月期、2018年10月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2019年4月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

2018年4月期、2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年4月期：2017年11月1日～2018年4月30日（181日） ・2018年10月期：2018年5月1日～2018年10月31日（184日） ・2019年4月期：2018年11月1日～2019年4月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在本投資法人が保有している不動産信託受益権（合計21物件）（以下「運用資産」といいます。）に加え、2018年5月15日に取得予定の「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」及び2018年6月1日に取得予定の「MIテラス名古屋伏見」（以下併せて「取得予定資産」といいます。）を取得することを前提としています。取得予定資産の詳細につきましては、本日公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（「MIテラス名古屋伏見」及び「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）」をご参照ください。 ・当該取得予定資産の取得を除き、運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口総数	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口数293,750口に、本日役員会で決議した公募による新投資口の発行口数43,300口及び第三者割当による新投資口の発行口数2,160口を加えた339,210口を前提としています。 ・第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である2,160口全てが発行されることを前提としています。 ・上記を除き、2019年4月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の有利子負債総額57,500百万円のうち、2018年10月期に返済期限が到来する短期借入金1,000百万円については、リファイナンスにより長期化することを前提としています。 ・取得予定資産の取得資金に充当するため、2018年5月15日及び2018年6月1日に長期借入金総額5,000百万円を借り入れる（以下「本件借入」といいます）ことを前提としています。本件借入の詳細につきましては、本日公表した「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。 ・2018年10月期及び2019年4月期の各期末時点における有利子負債残高は62,500百万円となることを見込んでいます。 ・2018年10月期及び2019年4月期の各期末時点のLTV（有利子負債比率）は48%半ばとなる見込みです。 ・LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \frac{\text{有利子負債総額}}{\text{資産総額}} \times 100$
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・保有資産の賃貸事業収益については、本日現在において効力を有する賃貸借契約、不動産賃貸市場動向等（空室率及び賃料水準等）を勘案して算出しています。また、取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の現所有者等より提供を受けた賃貸借契約の動向に関する情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約、不動産賃貸市場動向（空室率及び賃料水準等）等を勘案して算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値や各物件の現所有者等より提供を受けた情報を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下「固都税等」といいます。）については現所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得日が属する期には費用計上されません。なお、2018年3月1日に取得した「伊勢シティホテルアネックス」、「コンフォートホテル北上」、「コンフォートホテル長野」及び取得予定資産について取得価額に算入する固都税等の総額は38百万円としています。 ・建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本投資法人の資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズ株式会社が計画した金額をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。 ・減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年4月期、2018年10月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2019年4月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

項目	前提条件																												
	<p>・賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018年4月期</th> <th>2018年10月期</th> <th>2019年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>223百万円</td> <td>324百万円</td> <td>324百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費：</td> <td>341百万円</td> <td>394百万円</td> <td>376百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>268百万円</td> <td>322百万円</td> <td>316百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>207百万円</td> <td>87百万円</td> <td>69百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>186百万円</td> <td>212百万円</td> <td>192百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>411百万円</td> <td>451百万円</td> <td>463百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>・その他営業費用（資産運用報酬、一般事務手数料等）として、2018年4月期に422百万円、2018年10月期に389百万円、2019年4月期に416百万円を見込んでいます。</p>		2018年4月期	2018年10月期	2019年4月期	外注委託費：	223百万円	324百万円	324百万円	水道光熱費：	341百万円	394百万円	376百万円	公租公課：	268百万円	322百万円	316百万円	修繕費：	207百万円	87百万円	69百万円	その他賃貸事業費用：	186百万円	212百万円	192百万円	減価償却費：	411百万円	451百万円	463百万円
	2018年4月期	2018年10月期	2019年4月期																										
外注委託費：	223百万円	324百万円	324百万円																										
水道光熱費：	341百万円	394百万円	376百万円																										
公租公課：	268百万円	322百万円	316百万円																										
修繕費：	207百万円	87百万円	69百万円																										
その他賃貸事業費用：	186百万円	212百万円	192百万円																										
減価償却費：	411百万円	451百万円	463百万円																										
営業外費用	<p>・投資口交付費を除く営業外費用（支払利息その他借入関連費用）として、2018年4月期に209百万円、2018年10月期に204百万円、2019年4月期に205百万円を見込んでいます。</p> <p>・2018年5月8日に開催された役員会で決議した新投資口の発行に係る一時的な費用として、2018年10月期に37百万円を見込んでいます。</p>																												
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<p>・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。</p> <p>・2018年10月期及び2019年4月期において、継続してデリバティブ取引（金利スワップ）を行う前提ですが、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）である繰延ヘッジ損失を2017年10月期と同額の119百万円と見込んでおり、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しています。</p>																												
1口当たり利益超過分配金	<p>・2018年10月期及び2019年4月期において、上述のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に変動が生じない前提であり、利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額に係るものについては現時点において行う予定はありません。</p> <p>・利益超過分配のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、現時点では行う予定はありません。</p>																												
その他	<p>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。</p> <p>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>																												

(参考) 中期経営計画「Repower 2020」の進捗

定量項目	2018年4月期（第4期） （予想数値）	2018年10月期（第5期） （予想数値）	2019年4月期（第6期） （予想数値）
収益性（平均償却後 NOI 利回り）（注1）	3.9%	4.0%	4.1%
リスク分散（上位3物件比率）（注2）	49.3%	44.2%	44.2%
財務基盤（LTV水準）（注3）	49.0%	48.1%	48.1%

- (注1) 「平均償却後 NOI 利回り」は、「償却後 NOI 利回り」を各物件の期末帳簿価額（予想数値）で加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。「償却後 NOI 利回り」は、以下の算式により算出された数値をいいます。

$$\text{償却後 NOI 利回り} = \frac{\text{不動産賃貸事業損益（予想数値）} \div \text{期末帳簿価額（予想数値）} \div \text{運用日数} \times 365}{}$$
- (注2) 上位3物件比率とは、各期のポートフォリオ全体の取得（予定）価格に占める割合の高い順に3位までの物件に対する取得（予定）価格の合計の、ポートフォリオ全体の取得（予定）価格の合計に占める割合をいいます。
- (注3) LTV水準とは、有利子負債合計を総資産額で除した総資産 LTV と同義です。詳細及び算定方法は、本日公表した「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。2018年4月期（第4期）は「本件借入前」、2018年10月期（第5期）及び2019年4月期（第6期）は「本件借入後」の数値を記載しています。
- (注4) 各予想数値は上記「2018年4月期、2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の見通しの前提条件」記載の前提条件の下に算出した本日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃料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、本予想数値は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年4月期、2018年10月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2019年4月期の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。