2023年11月14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　上田晋寛
TEL: 03-6632-5960

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、2023年11月14日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議しましたので、下記のとおりお知らせします。

記

1．公募による新投資口発行（一般募集）

(1)	募集投資口数	129,500口
(2)	払込金額（発行価額）	未定 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、2023年11月21日（火）から2023年11月28日（火）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催する本投資法人役員会において決定する。
(3)	払込金額（発行価額）の総額	未定
(4)	発行価格（募集価格）	未定 発行価格（募集価格）は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口（以下「本投資口」という。）の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切り捨て）を仮条件として、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定する。
(5)	発行価格（募集価格）の総額	未定

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

(6)	募集方法	一般募集とし、野村證券株式会社、ＳＭＢＣ日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社を共同主幹事会社とする引受会社（以下「引受人」という。）に全投資口を買取引受けさせる。なお、野村證券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社は共同ブックランナーである。
(7)	引受契約の内容	引受人は、下記（11）に記載の払込期日に一般募集における払込金額（発行価額）の総額と同額を本投資法人へ払い込み、一般募集における発行価格（募集価格）の総額との差額は、引受人の手取金となる。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。
(8)	申込単位	1 口以上 1 口単位
(9)	申込期間	発行価格等決定日の翌営業日
(10)	申込証拠金の入金期間	発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の 2 営業日後の日まで
(11)	払込期日	2023 年 11 月 28 日（火）から 2023 年 12 月 4 日（月）までの間のいずれかの日。但し、発行価格等決定日の 4 営業日後の日とする。
(12)	受渡期日	上記（11）に記載の払込期日の翌営業日とする。

(13) 払込金額（発行価額）、発行価格（募集価格）、その他この公募による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。

(14) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（下記＜ご参考＞1. をご参照ください。）

(1)	売出投資口数	6,500 口 なお、売出投資口数は上限を示したものである。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。売出投資口数は、一般募集の需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合がある。
(2)	売出人	野村證券株式会社
(3)	売出価格	未定 発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は、一般募集における発行価格（募集価格）と同一とする。
(4)	売出価額の総額	未定
(5)	売出方法	一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から 6,500 口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行う。
(6)	申込単位	1 口以上 1 口単位
(7)	申込期間	一般募集における申込期間と同一とする。
(8)	申込証拠金の	一般募集における申込証拠金の入金期間と同一とする。

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

入　金　期　間
(9)　受　渡　期　日　一般募集における受渡期日と同一とする。
(10)　売出価格、その他この投資口売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
(11)　上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

3. 第三者割当による新投資口発行（下記＜ご参考＞1. をご参照ください。）
(1)　募集投資口数　6,500 口
(2)　払込金額　未定
（発行価額）　発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、払込金額（発行価額）は一般募集における払込金額（発行価額）と同一とする。
(3)　払込金額（発行価額）の総額　未定
(4)　割当先　野村證券株式会社
(5)　申込単位　1 口以上 1 口単位
(6)　申込期間　2023 年 12 月 25 日（月）

(7)　払込期日　2023 年 12 月 26 日（火）
(8)　上記（6）に記載の申込期間までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。
(9)　払込金額（発行価額）、その他この第三者割当による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
(10)　上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

＜ご参考＞
1. オーバーアロットメントによる売出し等について
オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から 6,500 口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は、6,500 口を予定していますが、当該売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。
なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記本投資法人の投資主から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために、本投資法人は、2023 年 11 月 14 日（火）開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資口 6,500 口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、2023 年 12 月 26 日（火）を払込期日として行うことを決議しています。
また、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から 2023 年 12 月 20 日（水）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行投資口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記の取引に関して、野村證券株式会社は、ＳＭＢＣ日興証券株式会社と協議の上、これらを行います。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	1,771,440 口	
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	129,500 口	
公募による新投資口発行後の発行済投資口の総口数	1,900,940 口	
本件第三者割当に伴う増加投資口数	6,500 口	（注）
本件第三者割当後の発行済投資口の総口数	1,907,440 口	（注）

（注）本件第三者割当における発行投資口数の全口数について野村證券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、ポートフォリオの着実な拡大と分散化の進展及び収益基盤の更なる強化を図るため、本日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関するお知らせ（「MI テラス浜松」等 5 物件）」に記載の新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項における意味を有します。以下同じです。）を取得する予定です。取得予定資産の取得資金の調達については、取得予定資産取得後の LTV（総資産有利子負債比率）水準及び投資口価格を含む市場動向に留意しながら複数の調達手段及び実施時期等について検討を行い、投資口の希薄化を上回る 1 口当たり分配金の成長が見込めること等が投資主価値の向上に繋がると判断したことから新投資口の発行を決定したものです。

本投資法人は、持続的な成長と中長期的に安定した収益の確保を実現するために、健全かつ安定的な財務運営を推進する方針であり、今回の新投資口発行は当該方針に合致したものと考えています。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

（1） 調達する資金の額（差引手取概算額）

5,905,664,000 円（上限）

（注）一般募集における手取金 5,623,408,000 円及び本件第三者割当の手取金上限 282,256,000 円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は 2023 年 11 月 2 日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（2） 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集における手取金については、本日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関するお知らせ（「MI テラス浜松」等 5 物件）」に記載の本投資法人が 2023 年 12 月 1 日に取得を予定する特定資産（但し、「MI キューブ心斎橋」を除きます。）の取得資金の一部に充当します。なお、残余が生じた場合には、本件第三者割当の手取金と併せて、手元資金とし、その他将来の特定資産（「MI キューブ心斎橋」を含みます。）の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当します。

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

（注）調達した資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れます。

5. 配分先の指定

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

本日付で公表の「2024 年 4 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに 2024 年 10 月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をご参照ください。

7. 最近 3 営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

（1） 最近 3 営業期間の運用状況（注 1）

	2022年4月期 （第12期）	2022年10月期 （第13期）	2023年4月期 （第14期）
1 口当たり当期純利益	1,291 円	1,312 円	1,381 円
1 口当たり分配金	1,267 円	1,313 円	1,305 円
うち 1 口当たり利益分配金	1,267 円	1,313 円	1,305 円
うち 1 口当たり利益超過分配金	－円	－円	－円
実績配当性向（注 2）	100.0%	100.1%	94.4%
1 口当たり純資産	45,580 円	45,741 円	45,769 円

（注 1）本日現在、2023 年 10 月期（第 15 期）の決算は完了していないため、本「(1) 最近 3 営業期間の運用状況」においては、2022 年 4 月期（第 12 期）、2022 年 10 月期（第 13 期）及び 2023 年 4 月期（第 14 期）の運用状況を記載しております。

（注 2）実績配当性向については、次の算式により計算し、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

実績配当性向＝分配金総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100

（2） 最近の投資口価格の状況

① 最近 3 営業期間の状況

	2022年10月期 （第 13 期）	2023年4月期 （第 14 期）	2023年10月期 （第 15 期）
始　　値	50,200 円	47,900 円	45,500 円
高　　値	51,700 円	48,700 円	47,900 円
安　　値	46,500 円	42,700 円	45,100 円
終　　値	47,900 円	45,400 円	45,650 円

② 最近 6 か月間の状況

	2023年6月	7月	8月	9月	10月	11月
始　　値	45,900 円	46,150 円	45,750 円	47,300 円	47,350 円	45,750 円
高　　値	46,250 円	46,800 円	47,600 円	47,800 円	47,900 円	46,550 円
安　　値	45,100 円	45,600 円	45,600 円	46,900 円	45,100 円	44,350 円
終　　値	46,200 円	45,850 円	47,150 円	47,400 円	45,650 円	44,600 円

（注）2023 年 11 月の投資口価格については、2023 年 11 月 13 日現在の数値を記載しています。

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2023年11月13日
始　　値	45,150 円
高　　値	45,300 円
安　　値	44,550 円
終　　値	44,600 円

(3)　最近 3 営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況
該当事項はありません。

8. ロックアップについて

(1) 一般募集に関連して、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社及び株式会社イデラ キャピタルマネジメントはそれぞれ、野村證券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集に係る受渡期日から起算して 180 日目の日に終了する期間中、野村證券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、野村證券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社は、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

(2) 一般募集に関連して、本投資法人は、野村證券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集に係る受渡期日から起算して 90 日目の日に終了する期間中、野村證券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（但し、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、野村證券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社は、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

以　上

※本投資法人のホームページアドレス：https://3476.jp

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。