

**「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」等に関する補足説明資料**

# ディスクレーム

本資料は、投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）が東京証券取引所有価証券上場規程に従い2023年11月14日付にて公表した「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」、「資金の借入（グリーンローンを含む）に関するお知らせ」に記載の情報並びにそれらに付随する情報を取り纏めた資料です。本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所有価証券上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、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。

本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び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（以下「本資産運用会社」といいます。）の計画及び目標に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述及び予測が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において現在入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。しかしながら、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

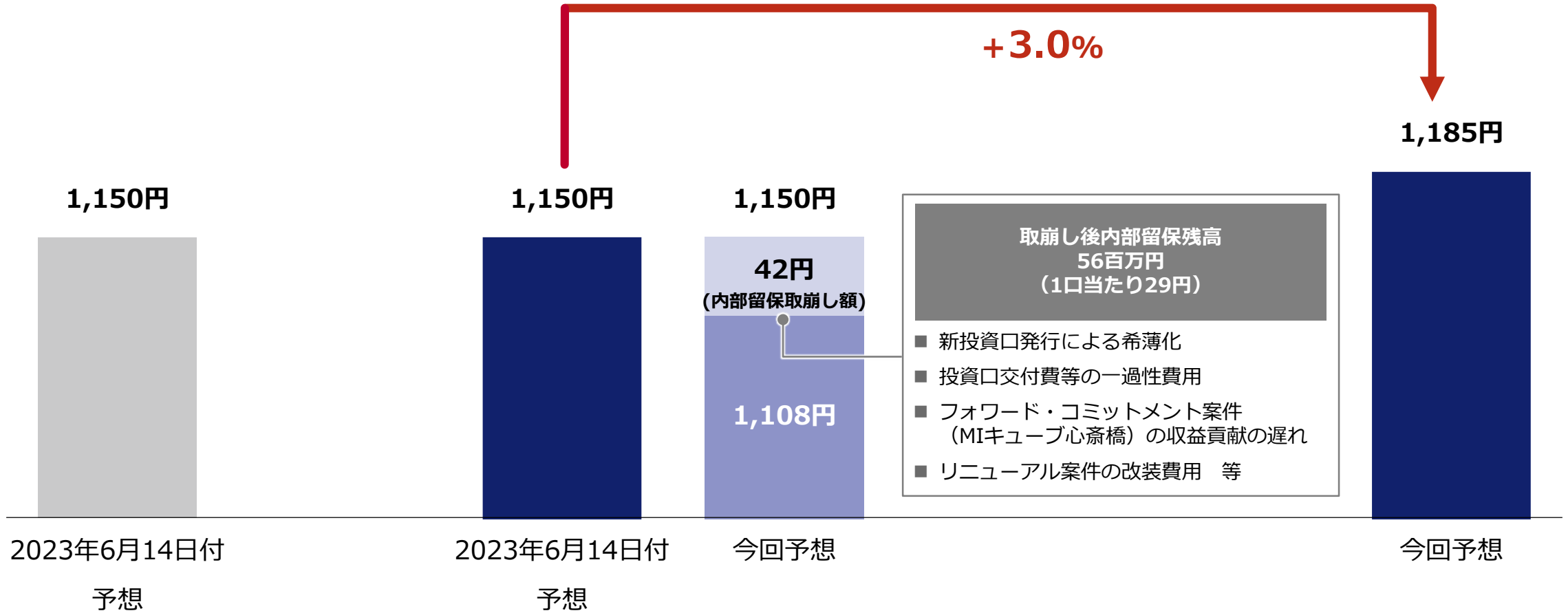
本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料で提供している情報に関しては細心の注意を払っていますが、その情報の正確性、公平性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

不動産投資信託証券発行者 投資法人みらい（証券コード：3476）

資産運用会社 三井物産・イデラパートナーズ株式会社（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第2876号／一般社団法人投資信託協会会員）

# 本公募増資に伴う1口当たり分配金（DPU）の変化



**2023年10月期 (第15期)**

物件数 : 38物件  
資産規模 : 1,662億円

**2024年4月期 (第16期)**

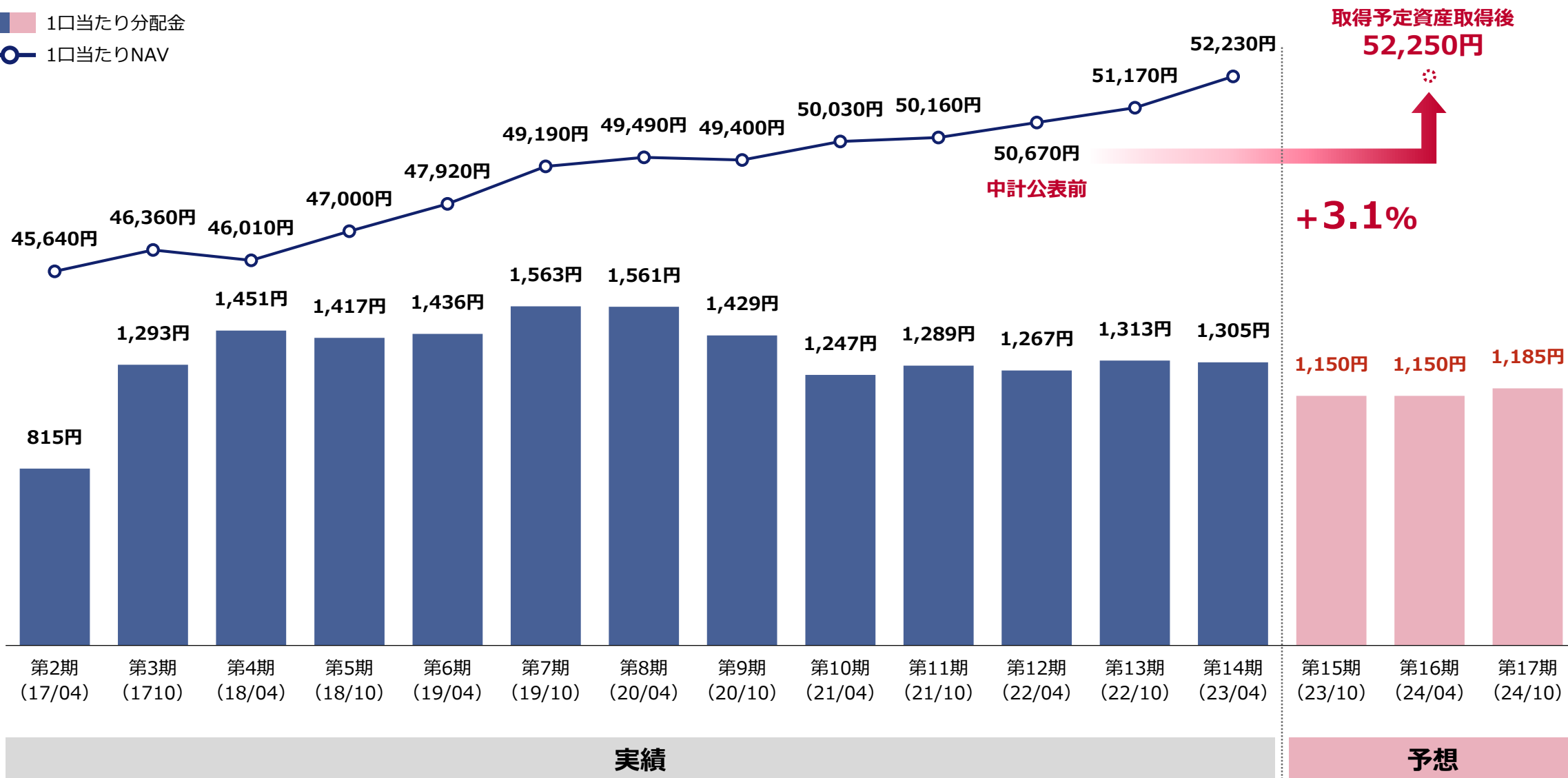
物件数 : 38物件 資産規模 : 1,662億円  
物件数 : 43物件 資産規模 : 1,782億円

**2024年10月期 (第17期)**

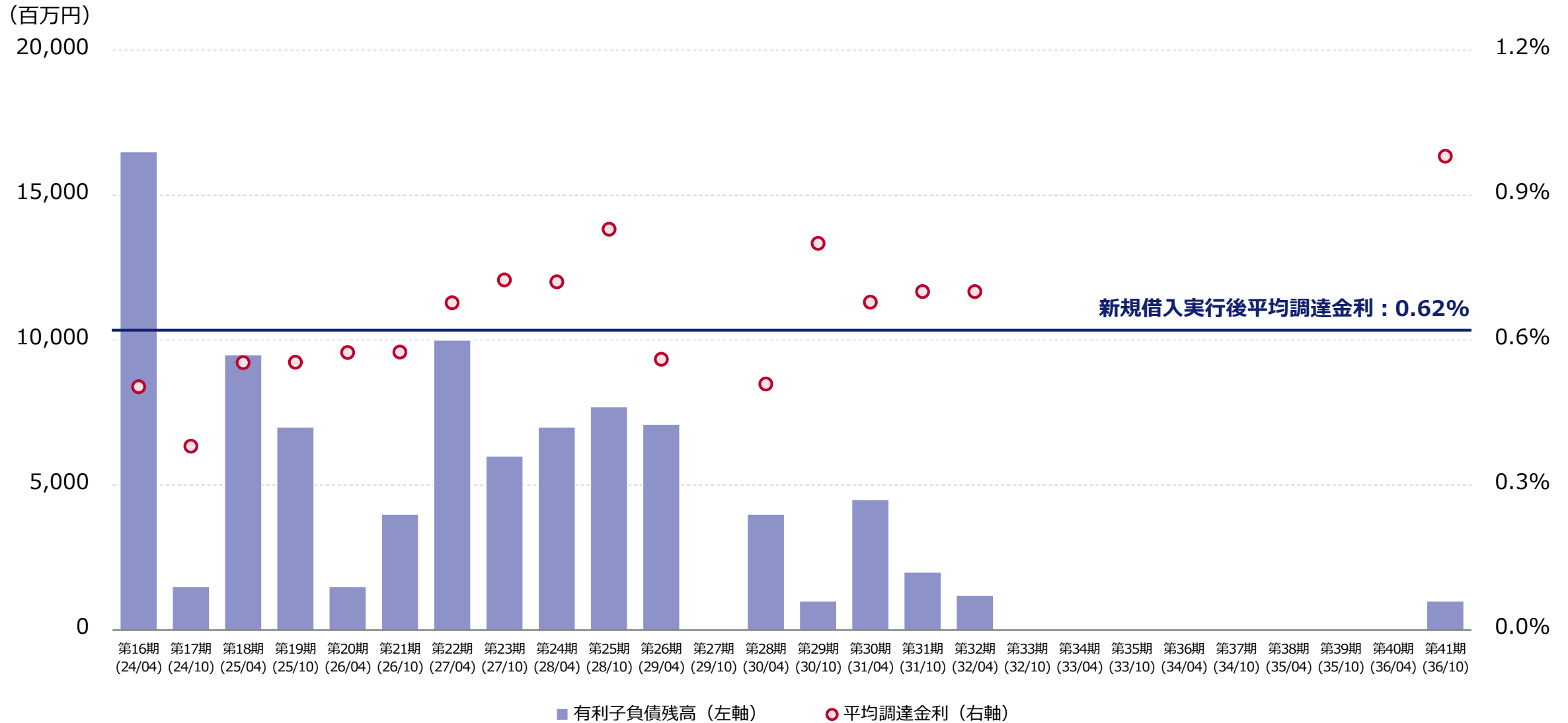
物件数 : 43物件  
資産規模 : 1,782億円

# 1口当たり分配金（DPU） ・ 1口当たりNAVの推移

■ 1口当たり分配金  
● 1口当たりNAV



# 有利子負債の返済期限分散状況（2023年11月14日公表の新規借入実行後）



# 有利子負債一覧（2023年11月14日公表の新規借入実行後）

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入（予定）日	期間	返済期限
長期	三井住友銀行/りそな銀行	8,000	0.75% (注)	2016年12月16日	10.0年	2026年11月30日
長期	三井住友信託銀行	5,000	0.59% (注)	2016年12月16日	8.0年	2024年11月29日
長期	三井住友銀行/福岡銀行/りそな銀行	10,000	0.50% (注)	2016年12月16日	7.0年	2023年11月30日
長期	日本政策投資銀行	2,000	0.62%	2016年12月16日	7.0年	2023年11月30日
長期	みずほ信託銀行	2,000	0.45%	2017年4月28日	7.0年	2024年4月30日
長期	三井住友信託銀行/SBI新生銀行	3,000	0.54% (注)	2017年10月26日	7.8年	2025年7月31日
長期	南都銀行	1,000	0.54% (注)	2017年10月26日	7.8年	2025年7月31日
長期	りそな銀行	1,000	0.71% (注)	2017年10月26日	9.8年	2027年7月30日
長期	三井住友銀行/福岡銀行	5,000	0.73% (注)	2017年10月31日	10.0年	2027年10月29日
長期	SBI新生銀行	1,000	0.57% (注)	2018年3月1日	7.9年	2026年1月30日
長期	りそな銀行	500	0.57% (注)	2018年3月1日	7.9年	2026年1月30日
長期	みずほ銀行	1,000	0.48%	2018年3月1日	5.9年	2024年1月31日
長期	三井住友銀行	2,000	0.53% (注)	2018年5月15日	7.0年	2025年4月30日
長期	みずほ銀行	1,500	0.56%	2018年5月15日	7.0年	2025年4月30日
長期	みずほ信託銀行	1,700	0.62%	2018年8月1日	10.0年	2028年7月31日
長期	みずほ銀行	2,500	0.68%	2018年11月1日	8.0年	2026年10月30日
長期	三井住友銀行	3,000	0.57% (注)	2018年11月1日	7.0年	2025年10月31日
長期	三菱UFJ銀行	1,500	0.45%	2021年4月30日	3.0年	2024年4月30日
長期	三菱UFJ銀行	1,500	0.38%	2021年10月29日	3.0年	2024年10月31日
長期	みずほ銀行	1,500	0.40% (注)	2021年11月30日	4.9年	2026年10月30日
長期	みずほ銀行	3,300	0.46% (注)	2021年11月30日	7.0年	2028年11月30日
長期	みずほ銀行	4,000	0.51% (注)	2021年11月30日	8.0年	2029年11月30日

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入（予定）日	期間	返済期限
長期	三菱UFJ銀行	1,000	0.38%	2022年1月12日	3.0年	2024年12月30日
長期	三井住友信託銀行	1,000	0.38% (注)	2022年1月12日	5.0年	2026年12月30日
長期	SBI新生銀行	1,000	0.43% (注)	2022年1月12日	5.0年	2026年12月30日
長期	三井住友銀行	1,000	0.48% (注)	2022年1月12日	7.0年	2028年12月29日
長期	みずほ銀行	1,000	0.62% (注)	2022年3月25日	6.9年	2029年2月28日
長期	りそな銀行	300	0.60% (注)	2022年3月25日	6.9年	2029年2月28日
長期	三井住友信託銀行/SBI新生銀行/十八親和銀行	7,000	0.72% (注)	2022年11月30日	5.0年	2027年11月30日
長期	福岡銀行	1,500	0.68% (注)	2023年6月19日	4.9年	2028年5月31日
長期	三井住友信託銀行/SBI新生銀行/関西みらい銀行/千葉銀行	3,500	固定金利	2023年10月31日	5.0年	2028年10月31日
長期	三菱UFJ銀行	1,000	固定金利	2023年12月1日	5.0年	2028年11月30日
長期	SBI新生銀行	1,000	変動金利	2023年12月1日	7.0年	2030年11月29日
長期	三井住友銀行	1,000	固定金利	2023年12月1日	7.0年	2030年11月29日
長期	七十七銀行	500	固定金利	2023年12月1日	7.0年	2030年11月29日
長期	西日本シティ銀行	500	変動金利	2024年3月1日	5.0年	2029年2月28日
長期	みずほ銀行	1,000	変動金利	2024年3月1日	7.0年	2031年2月28日
長期	みずほ信託銀行	1,000	変動金利	2024年3月1日	7.0年	2031年2月28日
長期	第1回無担保投資法人債	1,000	0.64%	2018年7月26日	10.0年	2028年7月26日
長期	第2回無担保投資法人債	1,000	0.80%	2020年7月13日	10.0年	2030年7月12日
長期	第3回無担保投資法人債	2,000	0.70%	2021年9月28日	10.0年	2031年9月26日
長期	第4回無担保投資法人債	1,000	0.98%	2021年9月28日	15.0年	2036年9月26日
長期	第5回無担保投資法人債	1,200	0.70%	2021年11月30日	10.0年	2031年11月28日
合計/平均		91,500	0.62%		7.3年	

# 注釈 (1)

(前注) 本資料中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満を切り捨てて記載し、比率及び年数については、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の数値又は比率の合計が全体と一致しない場合があります。

## P-2

- (注1) 「本公募増資」とは、2023年11月14日開催の本投資法人役員会決議により発行される、公募による新投資口発行（以下「一般募集」といいます。）及び一般募集に伴って行われる第三者割当（以下「第三者割当」といいます。）を総称していいます。以下同じです。
- (注2) 2023年10月期（第15期）の2023年2月14日付予想及び2024年4月期（第16期）の2023年6月14日付予想は、2023年6月14日付「2023年4月期 決算短信（REIT）」記載の前提条件の下に算出した本日時点のものであり、実際の1口当たり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。以下同じです。
- (注3) 2024年4月期（第16期）の今回予想及び2024年10月期（第17期）の今回予想は、2023年11月14日付にて公表した「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」別紙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貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により実際の1口当たり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。以下同じです。
- (注4) 「内部留保取崩し額」、「取崩し後内部留保残高」及び「取崩し後内部留保残高」の1口当たりの金額は、本日現在における見込額であり、実際金額は当該金額と異なる可能性があります。
- (注5) 「取崩し後内部留保残高」の1口当たりの金額は、取崩し後内部留保残高を本公募増資後の発行済投資口の総口数で除した数値をいいます。
- (注6) 「資産規模」の金額は、各時点における各保有資産の取得（予定）価格の合計を記載しています。「取得（予定）価格」は、当該資産の取得に係る諸費用（消費税及び公租公課等）を含まない売買契約書等に記載された税抜の売買価格を意味します。但し、「ミ・ナウ」に係る取得価格には、取得後に行った施設のリニューアルに向けた追加投資額を含み、「BizMiiX淀屋橋」に係る取得価格には、取得後に行ったコンバージョンに伴う追加投資額を含みます。

## P-3

- (注1) 「中計」とは、本投資法人が2022年6月15日付で開示した2022年4月期（第12期）決算説明会資料の中で公表した「みらい中期経営計画2025『賢守共攻』」のことを指します。
- (注2) 「取得予定資産」とは、2023年12月1日に取得予定の「MIテラス浜松」、「くれたけインプレミアム名古屋納屋橋」、「ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄」及び「ホテル呉竹荘広島大手町」、2024年3月1日に取得予定の「MIキューブ心斎橋」をいいます。
- (注3) 本投資法人は2019年4月30日を基準日として投資口を4分割しています。各期末実績については、比較の観点から分割後の数字を記載しています。
- (注4) 「1口当たりNAV」は以下の計算式に従って計算しています（10円未満端数切り捨て）。
- ・各決算期末における1口当たりNAV = 各決算期末時点におけるNAV ÷ 各決算期末時点の発行済投資口数
  - ・各決算期末におけるNAV = 各決算期末時点の出資総額 + 各決算期末時点の保有物件の鑑定評価額総額 - 各決算期末時点の保有物件の帳簿価額総額
  - ・取得予定資産取得後（※）における1口当たりNAV = 取得予定資産取得後におけるNAV ÷ 本公募増資後の発行済投資口の総口数
- ※ 「取得予定資産取得後」とは、本公募増資が完了し、取得予定資産をすべて取得した時点を示します。その際、その時点までの間にその他の資産の異動がないことを前提とします。以下同じです。
- ・取得予定資産取得後におけるNAV = 2023年10月末日時点の出資総額 + 本公募増資におけるエクイティ調達額（一般募集及び第三者割当による発行価額の総額見込額（※※）） + （取得予定資産取得後の保有物件の鑑定評価額総額（※※※） - 2023年4月末日時点の保有物件の帳簿価額総額 - 取得予定資産の取得予定日における想定帳簿価額総額）
- ※※ 「一般募集及び第三者割当による発行価額の総額見込額」は、一般募集における発行価額の総額5,623,408,000円に、第三者割当における発行価額の総額282,256,000円を加えた金額を使用しています。なお、一般募集における発行価額の総額及び第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2023年11月2日（木）現在の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発行価額を本投資口1口当たり43,424円と仮定して算出した見込額です。また、第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の一般募集及び第三者割当における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされない場合には、実際の一般募集及び第三者割当による手取金の見込額も変動することがあります。すなわち、実際の一般募集及び第三者割当における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合又は第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされない場合には、その分、実際の1口当たりNAVが本資料記載の数値よりも低くなる場合があります。また、実際の一般募集及び第三者割当における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際の1口当たりNAVは本資料記載の数値よりも高くなる場合があります。
- ※※※ 「取得予定資産取得後の保有物件の鑑定評価額総額」は、「MIキューブ心斎橋」については2023年10月末日、その他の取得予定資産については2023年10月1日、保有資産については2023年4月末日を価格時点とする各鑑定評価額の合計額を指します。

## 注釈 (2)

P-4~5

- (注1) 有利子負債の返済期限分散状況及び有利子負債一覧（2023年11月14日公表の新規借入（※）実行後）については、本資料の日付時点の有利子負債に新規借入分を付加して記載しています。  
※ 「新規借入」とは、取得予定資産取得に合わせて実行する借入れをいいます。
- (注2) 「新規借入実行後平均調達金利」及び「利率」の「合計/平均」は、取得予定資産取得後における借入れ（新規借入を含みます。）及び投資法人債について、これらの調達金利及び利率を残存借入金額及び未償還元本金額で加重平均して算出しています。但し、金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行った借入れは、当該金利スワップ取引の効果を勘案した金利を借入金利としています。なお、借入金利の算定に当たって、金利以外の名称で支払われた手数料等（アップフロントフィー等）は除外しています。
- (注3) 本資料の日付現在、新規借入の調達金利は確定していないため、固定金利の借入れの調達金利については、各借入先から受領した融資意向表明に記載された2023年10月27日時点の各借入先の基準金利を参考に算定した数値を、変動金利の借入れについては、2023年10月27日時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3ヶ月日本円TIBORにスプレッドを加えて求めた数値を借入（予定）金額で加重平均した数値に基づき算出しています。実際に適用される調達金利は、融資意向表明の内容に基づき締結される金銭消費貸借契約証書に基づき、各借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均調達金利は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記の数値から大きく乖離する場合があります。
- (注4) 「期間」の「合計/平均」は、取得予定資産取得後における借入れ（新規借入を含みます。）及び投資法人債について、これらの借入期間を残存借入金額及び未償還元本金額で加重平均して算出しています。
- (注5) 新規借入は、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。
- (注6) 新規借入の金額は、本公募増資による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

P-5

- (注) 変動金利での借入ですが、金利スワップ契約の締結により固定化された実質的な金利を記載しています。