

2026年5月28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

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ (THINGS 青山)

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、下記のとおり資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を本日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	THINGS 青山（以下「本譲渡予定資産」といいます。）	
契約締結日（注1）	2026年5月28日	
譲渡予定日（注2）	2026年10月30日	2027年4月30日
譲渡予定価格（注3）	2,685百万円 (準共有持分75%)	895百万円 (準共有持分25%)
帳簿価額（注4）	2,228百万円	742百万円
譲渡損益（注5）	342百万円	115百万円
譲渡先	非開示（注6）	
決済方法等	各譲渡予定日に譲渡対象準共有持分に応じた売買代金の受領及び引渡しを行う	
媒介の有無	有（注7）	

(注1) 「契約締結日」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) 「譲渡予定日」は、譲渡予定資産に係る売買契約書に記載される譲渡予定日を記載しています。本譲渡予定資産は、2分割での譲渡を予定しており、各譲渡予定日については、本投資法人及び買主の間の協議による合意に基づいて変更されることがあります。

(注3) 「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る譲渡予定資産の売買代金額を記載しています。また、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4) 「帳簿価額」は、譲渡予定日時点の想定値であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「譲渡損益」は、譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用等の差額として算定した現時点における参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。以下同じです。

(注6) 譲渡先より開示について同意が得られないことから非開示としています。

(注7) 媒介者より名称等の開示について同意が得られないことから非開示としています。なお、当該媒介先は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第201条第1項で定義される利害関係人等には該当せず、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者にも該当しません。

2. 本譲渡の理由

ポイント

- 未来中期経営計画2028「賢守成長」に基づく1口当たり分配金の安定成長に資する資産入替の一環としての物件譲渡
- 譲渡資金については、収益性改善に重点を置いて構築したパイプラインの物件取得資金の一部に充てることを計画

本投資法人は、2025年6月17日付「第18期（2025年4月期）決算説明会資料」において第24期（2028年4月期）を達成期限とする中期経営計画を公表し、不透明な市場環境における「賢守」と市況回復後の「成長」を意識したポートフォリオマネジメントの実行に努めています。



「賢守成長」における定量目標の1つとして1口当たり分配金の安定成長を掲げており、成長戦略の一環として本譲渡を決定したものです。

本譲渡の決定にあたり主に検討した点は以下のとおりです。

- 本譲渡予定資産は、東京都港区南青山に立地する一軒家貸切型の「ゲストハウスウェディング」施設です。時間・演出・装飾等を自由に設計できる点に特徴があり、一般的な婚礼施設と比較して利用者に特別感や高い満足感を提供できる物件です。また、本譲渡予定資産の賃料形態は固定賃料と売上連動賃料を組み合わせた構造となっており、安定的な利回りを確保しつつ一定水準の売上達成時には変動賃料によるアップサイド収益を期待できるものです。
- しかしながら、取得直後に発生した新型コロナ禍の影響に加えてその後の結婚式に対する需要の変化等もあり、一定の売上水準は維持しているものの当初想定していた変動賃料の発生は見込みづらい状況が続いています。
- その一方で、周辺エリアにおける不動産価値は取得以来大幅に上昇しており、2026年4月末時点における本譲渡予定資産の鑑定評価額は3,300百万円、含み益額は325百万円に拡大しています。さらに、本譲渡は鑑定評価額を上回る価格での売却となり、総額約457百万円の譲渡益を見込むことが出来そうです。
- このような状況を踏まえ、本譲渡により含み益を顕在化し投資主の皆様にも分配するとともに、譲渡代金の一部をより成長期待の強い物件取得に充てることで、これまでの投資成果の還元と将来の成長機会の確保の双方を実現することが投資主価値の最大化に資すると判断しました。
- なお、取得候補物件については現在検討を進めています。内容が確定し、開示可能な段階となりましたら改めてお知らせします。

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 2026 年 1 月 29 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	3,300百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026年4月30日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,300	
直接還元法による価格	3,400	
運営収益		
潜在総収益 (a) ~ (d) 計		
(a) 共益費込貸室賃料収入		
(b) 水道光熱費収入		
(c) 駐車場収入		
(d) その他収入		
空室等損失等		
運営費用	非開示 (注)	
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	106	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出		
純収益	105	
還元利回り	3.1%	
DCF法による価格	3,260	
割引率	2.9%	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	3.3%	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	3,470	
土地比率	96.6%	
建物比率	3.4%	
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	特になし	

(注) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。

5. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡に係る売買契約（以下「本売買契約」といいます。）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。本売買契約において、譲渡先が本売買契約に定める譲渡代金の支払いを怠る等の本売買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売買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売買契約条項違反となりえます。それらの結果、本売買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契約のうち解除した部分に係る譲渡代金（税込）の 20%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、本売買契約に違反した当事者が負担します。なお、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないため、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

（注）先日付での売買契約であって、契約締結から 1 か月以上を経過した後に決済・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。

6. 譲渡先の概要

本譲渡予定資産の譲渡先は国内法人ですが、名称等の開示について同意を得られていないため開示していません。なお、当該譲渡先は、投信法第 201 条第 1 項で定義される利害関係人等には該当せず、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者にも該当しません。また、本投資法人及び本資産運用会社と譲渡先の間に記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

7. 利害関係人との取引

該当ありません。

8. 今後の見通し

本譲渡により 2026 年 10 月期（第 21 期）に約 342 百万円及び 2027 年 4 月期（第 22 期）に約 115 百万円の譲渡益が見込まれます。本譲渡による 2026 年 10 月期（第 21 期）及び 2027 年 4 月期（第 22 期）運用状況への影響は軽微であり、現時点では予想の変更はありませんが、現在、譲渡資金を原資とする物件取得を計画中であり、これらの前提条件が定まった時点で予想を変更する場合は改めてお知らせします。

以 上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://3476.jp>

<添付資料>

参考資料 本譲渡後のポートフォリオ一覧

参考資料 本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	11.4	2016年12月16日	
	オフィス	東京圏	川崎デックセンター	23,182	13.1	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	5.6	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	6.0	2017年10月26日	
	オフィス	名古屋圏	MI テラス名古屋伏見	8,886	5.0	2018年6月1日	
	オフィス	その他	広島鯉城通りビル	2,250	1.3	2020年3月31日	
	オフィス	大阪圏	BizMiiX 淀屋橋	2,041	1.2	2018年11月1日	
	オフィス	大阪圏	TCA ビル	2,120	1.2	2021年1月28日	
	オフィス	その他	愛媛ビル・広島	2,780	1.6	2022年11月12日	
	オフィス	その他	MI テラス仙台広瀬通り	2,022	1.1	2022年1月1日	
	オフィス	東京圏	MI テラス北上野	3,557	2.0	2023年3月30日	
	オフィス	その他	MI テラス浜松	2,603	1.5	2023年12月1日	
	オフィス	東京圏	MI テラス横花西口	2,355	1.3	2025年2月18日	
	オフィス	名古屋圏	MI テラス名古屋葵	4,525	2.6	2025年3月10日	
	オフィス	東京圏	MI 府中テクニカルセンター	6,081	3.4	2025年10月23日	
	商業施設	その他	MI キューブ仙台クリスロード	1,330	0.8	2020年3月31日	
	商業施設	東京圏	MI キューブ町田イースト	1,977	1.1	2023年3月30日	
	商業施設	大阪圏	MI キューブ心齋橋	2,644	1.5	2024年3月1日	
	商業施設	その他	NPC 富山駅前スクエア（底地）	1,020	0.6	2025年2月18日	
	商業施設	東京圏	イオン葛西店（注3）	9,420	5.3	2016年12月16日	
	商業施設	大阪圏	カインズモール彦根（底地）	3,598	2.0	2021年3月31日	
	商業施設	その他	マックスバリュ高取店（底地）	950	0.5	2021年3月31日	
	商業施設	東京圏	ツルミフーガ1（注3）	5,300	3.0	2022年1月12日	
	商業施設	名古屋圏	WECARS 岐南店（底地）	1,080	0.6	2022年1月12日	
	ホテル	その他	ホテルサンルート新潟	2,108	1.2	2016年12月16日	
	ホテル	その他	EN HOTEL Akita	2,042	1.2	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	0.7	2016年12月16日	
	ホテル	大阪圏	スマイルホテル大阪天王寺	1,260	0.7	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	0.6	2016年12月16日	
	ホテル	大阪圏	スマイルホテル京都烏丸五条	1,030	0.6	2016年12月16日	
	ホテル	名古屋圏	EN HOTEL Ise	1,800	1.0	2018年3月1日	
	ホテル	その他	コンフォートホテル北上	820	0.5	2018年3月1日	
	ホテル	東京圏	KOKO HOTEL 上野駅前	3,720	2.1	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	2.3	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	2.1	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	1.7	2018年11月1日	
	ホテル	名古屋圏	くれたけインプレミアム名古屋納屋橋	2,470	1.4	2023年12月1日	
	ホテル	名古屋圏	KOKO HOTEL 名古屋栄 South	1,700	1.0	2023年12月1日	
	ホテル	その他	ホテル呉竹荘広島大手町	2,540	1.4	2023年12月1日	
	居住施設	その他	フィール城北	2,210	1.2	2023年3月31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（準共有持分 92.45%相当）（注3）	7,996	4.5	2018年11月1日
		インダスト リアル	東京圏	小田原機材管理センター（底地）	2,300	1.3	2021年3月1日
		インダスト リアル	東京圏	横浜大黒町整備工場（底地）	1,490	0.8	2022年3月25日
合計				177,243	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、又は記載される予定の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、「BizMiiX 淀屋橋」に係る売買契約に記載の取得価格は1,750百万円ですが、本投資法人取得後にコンバージョンに伴う追加投資を行っており、当該追加投資を含む総投資額は2,041百万円です。「BizMiiX 淀屋橋」については、当該追加投資を含む総投資額 2,041 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。