

2019年04月12日

【格付維持】

投資法人みらい

発行体格付：A [格付の方向性：安定的]

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

【格付理由】

投資法人みらいは、2016年に上場した三大都市圏を中心に投資する総合型REIT。スポンサーは三井物産アセットマネジメント・ホールディングスとイデラキャピタルマネジメント。

現状のポートフォリオは東京圏が59%を占めている。用途別にはオフィス55%、ホテル20%、商業施設19%、インダストリアル6%となっている。今後もオフィスを中心に、一部ホテルや商業施設等を組み入れながらポートフォリオを構築していく方針。

オフィスは比較的大規模な物件が中心で、所在エリアの中で競争力を有しており、高い稼働率を維持している。ホテルは全国各都市にある宿泊主体のバジェットタイプであり、オペレーターと長期賃貸借契約を締結し、安定収益を確保している。郊外型商業施設の一部では厳しい運用環境の影響を受けているものの、全体に与える影響は限定的である。

スポンサー2社のパイプラインを活用して物件取得を進めており、資産規模は1450億円まで拡大し、分散状況は一定程度改善した。引き続き、収益性に配慮しながら物件取得を実施し、2020年までに資産規模2000億円を目指す。

新たに取得した六甲アイランドDCはスポンサーが開発したインダストリアル施設である。初めての「ニュータイプアセット」の取得で、鑑定NOI利回りは5.5%と高く、長期賃貸借契約により安定した収益が期待できる。

2018年に公募増資を2度実施し、レバレッジは一定水準に管理されている。足元の総資産有利子負債比率は48.8%となっており、含み益が小さいことも考えれば、レバレッジはやや高めだが、みらいは将来的に負債比率を45%に引き下げる方針を示している。

スポンサーである三井物産グループの信用力を背景に、資金調達基盤は強固である。主要金融機関から長期固定金利の資金を比較的低いコストで調達できている。有利子負債の平均残存年数は5.8年（2018年12月時点）と非常に長く、2021年まで返済期限は到来しない。

格付の方向性は安定的。ポートフォリオの中核をなす東京圏の大規模オフィスは当面堅調に推移すると考えられ、商業施設・ホテル等もおおむね安定している。引き続き、外部成長によるポートフォリオの質と分散の改善動向を見守っていく。

【格付対象】

発行者：投資法人みらい(証券コード：3476)

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	A (維持)	安定的

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っており、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html>をご覧ください。

信用格付に関わる事項

信用格付業者 登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官（格付）第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。
主任格付アナリスト	松田 史彦
信用格付の付与について 代表して責任を有する者	住田 直伸

信用格付を付与した日	2019年04月10日
主要な格付方法	J-REITの格付方法 [2016. 07. 21]

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html

評価の前提は、以下のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.html

格付符号とその定義は、以下のウェブサイトに掲載しています。

<https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.html>

格付関係者	投資法人みらい 三井物産・イデラパートナーズ
-------	---------------------------

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

利用した主要な情報	決算書類、開示情報
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。
情報提供者	格付関係者

信用格付の前提、意義及び限界

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。

利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがあります。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。