

投資法人みらい
2025年4月期（第18期）決算説明会 質疑応答要旨

決算説明会開催日：2025年6月17日（火） ※オンラインにて実施

Q1.

新中計の定量目標達成の具体的なシナリオは。

A1.

決算説明会資料 P8 に列挙した成長余地の要素を積み上げて目標の達成を目指す。内部成長については、オフィスのレントギャップ解消に向けたアクション、ホテルはコロナ前水準に到達していないスマイルホテル那覇シティリゾートの収益改善に向けて、オペレーターと情報交換しながら可能なサポートを実施する方針。外部成長については、タイミングを見ながら物件入替を継続していく。その他、ある程度時間を要する項目もあるが可能なものから順次取り組んでいく。

Q2.

湾岸エリアにおけるオフィスマーケットの状況及び今後の見通しについて教えてほしい。

A2.

決算説明会資料 P14 に示しているとおり、直近の四半期で天王洲・東品川エリアの空室消化が進み、募集賃料も改善傾向にある。晴海エリアでも空室は順調に消化されているという情報を入手しており、先般報道されているような悲観的な状況ではないと考えている。むしろ、都心部のまとまった区画が逼迫していくなかで、湾岸エリアを含む周辺部に需要が染み出すと見込んでいる。また、東品川の近隣物件で大規模な退去区画を R&D 区画にコンバージョンすることが発表されている。ある意味では通常オフィス用途として競合する区画が減ると捉えているとともに、新たなニーズといえる R&D 用途のリーシングがうまくいくのかどうかは注目していきたい。

一時は大規模区画を小分割してリーシングを続けていたが、足元では大きな区画のニーズが複数件あり、現在いくつかのテナント候補と交渉中。前述のとおり都心部ではまとまった区画がほとんどないことから、大規模区画の需要が湾岸エリアにも流れてきていると感じている。

Q3.

インバウンド需要や国内旅行需要のトレンドを踏まえ、保有ホテルの今後の見通しをエリア別に説明してほしい。

A3.

スマイルホテル大阪天王寺及びスマイルホテル京都烏丸五条に関しては、インバウンド需要の伸び及び 4～10 月まで開催中の大阪・関西万博の需要が実績に表れているとみている。加えて、今年 4 月に着工した統合型リゾート施設（IR）関連工事の需要も見込まれており、万博終了後においても関西圏は引き続き底堅い需要が期待できると考えている。

また、スマイルホテル博多駅前前の運営状況は引き続き高水準で推移、スマイルホテル名古屋栄も好調を維持している。

一方で、回復にやや遅れが見られるのが沖縄のスマイルホテル那覇シティリゾートだが、那覇

空港における国際線の便数が2025年夏ダイヤではコロナ禍前の水準まで回復し、さらに新たなテーマパークの開園が7月に予定されていることから、今後の需要拡大に期待している。沖縄県文化観光スポーツ部公表資料によると、2025年4月の沖縄県観光客数は、昨年4月との比較ではインバウンドが+約7割、国内客を含めると+15%。このトレンドを踏まえると、今年の夏以降の回復が期待できると考えている。

なお、速報値ベースではあるが、変動賃料ホテル全般の5月の運用状況も好調に推移している。

以 上

※投資家からの質問以外に、資産運用会社が用意した想定質疑（よくある質問＝FAQ）が含まれている場合があります。