

投資法人みらい
2024年4月期（第16期）決算説明会 質疑応答要旨

決算説明会開催日：2024年6月19日（水） ※オンラインにて実施

Q1.

内部留保を積み増した理由と今後の活用方針は。

A1.

前提として、今回の積み増しにより一定額の内部留保を確保出来たことから、2024年10月期（第17期）以降は内部留保を取り崩さない純利益（EPU）ベースでの分配。

金利上昇とインフレが進行する中、賃貸事業費用や負債コストはある程度保守的に見込んでいるが、想定以上に上昇するリスクへの備えや、公募増資の際の希薄化や費用等の一過性のDPU減少をカバーするために活用する想定。

Q2.

内部留保に伴い追加の税負担が発生しているが、当該税負担は実際に資金が外部に流出するか。本来は投資家に還元すべき利益を、追加の税負担を発生させてまで内部留保しなければならないような具体的なリスクがあるのか。

A2.

追加で発生した税負担は法人税、住民税及び事業税として計上されており、納税に際して資金の流出が発生する。具体的なリスクというよりは、不動産銘柄として一般的に投資家から金利上昇に対するリスクが高いと見られている点や、上場時期の問題で内部留保する選択肢が少ない点を考慮した上で、当初想定していた内部留保の取り崩しを行うことなく予想DPUが出せること、追加の税負担の水準等を総合的に判断し、今回は内部留保を積み増す判断を行った。

Q3.

契約期限が到来する固定賃料ホテルの対応は変動賃料への切替がメインシナリオだと思うが、新たに取得を検討する物件も含めて変動賃料への切替(オペレーター変更を含む)余地はあるか。

A3.

質問に記載のとおり、今後の固定賃料ホテルの契約更新は大幅な賃料増額又はアップサイドの取れる変動賃料への切替えを目指す方針。既存のオペレーターに限らず、対象物件・エリアにおける得意/不得意を見極めながら複数の候補先と協議を行い、プランの実現性が高いと判断した先を選定する予定のため、変動賃料への切替余地は十分にあると考えている。

過去には、伊勢のホテルをスポンサーであるイデラキャピタル傘下のThe COURTに、大阪及び京都のホテルをスマイルホテルに切り替えた実績があり、今後も個々の物件の魅力を最大限引き出せるような取組みを検討していきたい。

Q4.

湾岸オフィスの埋戻しが進んでいるが、賃料は前テナントと比較してどのような水準か。

A4.

品川シーサイドパークタワー及び天王洲にある東京フロントテラスは比較的順調にリーシングが進んでおり、高水準の稼働率を維持している。契約上の賃料単価は大きく下落していないが、周辺の空室状況や今後の退去情報を踏まえ、先手を打ってリーシングを行っており、候補先の判断を促す手段としてフリーレントやレントホリデーについてはある程度柔軟に対応している。契約上の賃料単価と実質賃料は一定の乖離があり、具体的な数値のイメージは決算説明会資料P16 右側グラフに記載の「平均稼働率」と「発生稼働率」の差が示している。

今後は、フリーレントの終了や、件数は多くないものの比較的低い賃料で定期借家契約を締結しているテナントの賃料引上げ（既存テナントの増額再契約や賃料の高いテナントへの入替）によるアップサイドの実現を目指す方針。

Q5.

オフィス賃貸情報サイトで新宿イーストサイドスクエアと思われるビルの大規模な募集が出ているが、同物件のリーシング方針と退去が発生した場合の業績インパクトが生じるタイミングについて教えて欲しい。

A5.

新宿イーストサイドの主要テナントの動向については、当該テナント及び物件の共有者等との関係があるため具体的な回答はできかねるが、退去が発生した場合の業績インパクトが生じるのは今回業績予想を公表した2025年4月期（第18期）より先になる見通し。

リーシング方針については、まずは既存テナントで増床意向を示している先と優先的に協議を行い、複数のテナント誘致を検討していくことになると思われる。

東京のオフィスマーケットは2023年の大量供給を大過なく乗り越え、今年は稼働と賃料が一定程度回復する兆しがある。2025年も2023年並みの供給量が見込まれているが、東京への就業者の流入状況を見ると乗り切ることができると考えている。今後供給されるビルは昨今の建築費上昇を反映してある程度高い賃料となることが想定されることから、みらいがメインとしている1万円台～2万円台前半の中賃料帯オフィスは大量供給の影響を比較的受けにくいと考えている。

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。