投資法人みらい
2025 年 10 月期（第 19 期）決算説明会　質疑応答要旨

決算説明会開催日：2025 年 12 月 17 日（水）　※オンラインにて実施

Q1.
ホテルセクターにおいて日中関係悪化の影響は出ているか。

A1.
　決算説明会資料 P35 に投資法人みらいが保有している変動賃料型ホテルの宿泊者構成を示している。中国の割合が高いのはスマイルホテル大阪天王寺で、宿泊者の 4 割を占める。他の 4 物件は割合が低く現時点でインパクトは小さい。
　中国の航空会社による日本向け路線の減便が開始された 11 月 30 日以降 15 日間の本物件の稼働率は、速報ベースで 63.9%。前年同期は 85%を超えており、一定の影響は出ているといえる。瞬間的なキャンセルが発生しているのは事実だが、それを早期に埋め戻すためのオペレーターによる集客施策等の取組みにより、稼働率が 90%を超えた日も複数確認できている。
　本物件の運営においては、中国問題が一定の影響を及ぼす可能性はあるものの、国内旅行需要の取り込み等を通じて稼働率は回復していくものと見込んでいる。変動賃料ホテル全体としては、11 月実績は概ね好調で予算対比でも大きな影響は見られず、状況を注視していく必要はあるが直ちに深刻な影響を与えるものではないと考えている。
　なお、仮にこの問題が大きく波及し他の物件についても大きく影響が出るような事態になった場合、内部留保の活用も検討する。

Q2.
大規模オフィスのリーシング状況はどうか。
A2.
　オフィスマーケットは非常に活況であり、空室率の低下と賃料の上昇が湾岸エリアにも波及していると実感している。以前は稼働を優先して区画分割やフリーレント等柔軟に対応してきたが、足元では内部増床や周辺エリアからの誘致が増えており、500 坪超の候補先との交渉や直近期においては契約ベースで 2,000 坪近い新規契約も実現している。坪単価についても、2 年前の 13,000 円台から直近では 17,000～18,000 円台に伸びており、フリーレントも半年程度またはそれ以下と短縮傾向。都心からはタイムラグがあったものの、湾岸エリアでも潮目が変わったという印象を持っている。
　一時に比べると貸し手優位な交渉ができる環境になってきたことから、今後は稼働率を見ながら高値追及していくことも視野に入れている。また、既存テナントと丹念に交渉していくことで着実に賃料ギャップの解消を進めている。昨今のコストアップを吸収してさらに収益を獲得していくことも可能と考えている。

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。