

投資法人みらい
2023年10月期（第15期）決算説明会 質疑応答要旨

決算説明会開催日：2023年12月19日（火） ※オンラインにて実施

Q1.

今回の公募増資で取得したホテルは固定賃料とのことだが、今後変動賃料に変更できる可能性はあるか。

A1.

今回取得した3物件は比較的築年数が浅く、賃貸借契約の残存期間がいずれも10年超と長いため、当面は変動賃料への切替え等の大幅な契約内容の改定は難しい。しかしながら、固定賃料ではあるものの割安な価格で取得できたため、ボラティリティの高いフル変動型のホテルと比較すると長期間にわたって安定的に高い利回りを享受できるメリットがあると考えている。

Q2.

M&Aの検討状況、J-REITの業界再編についての考えは。

A2.

投資法人みらいは、上場以来、公募増資等の着実な外部成長に加えて、一気に規模を拡大できるM&Aによる外部成長も戦略の一つとして前向きに取り組んできた。今後もJ-REITマーケットにおいて合従連衡はあり得ると考えており、市場環境の変化を好機と捉えてM&Aを継続的に探っていきたい。

Q3.

スーパーホテル大阪・天王寺及びスーパーホテル京都・烏丸五条のオペレーター変更により、安定稼働時の賃料は従来と比較してどの程度増加するか。また、GOP実績と変動賃料発生までのタイムラグは何か月あるか。

A3.

新オペレーターであるホスピタリティオペレーションズ（ホテルブランドはスマイルホテル）による開業時期は来年春頃の見通し。新オペレーター開業前であり安定稼働まで一定の時間を要する可能性もあることから、現時点では具体的な賃料水準の回答は控えるが、専門家意見も踏まえて変動賃料によるアップサイドが取れると判断、更にはスマイルホテルの極めて強い出店意向も確認できたためオペレーター変更に踏み切っている。既存のスマイルホテルと同じ賃料形態を採用しており、GOP実績と変動賃料発生までのタイムラグはない（変動賃料は毎月のGOP実績によって決定）。

Q4.**主要インデックスへの組入れ、格付向上についての見通しは。**

A4.

いずれも時価総額及び資産規模の拡大が必要との認識であり、中期経営計画でも掲げている資産規模 2,000 億円の達成を目指すことで可能性が高まるものと捉えている。格付と比較すると主要インデックスへの組入れは少し遠い目標と考えているが、時価総額と資産規模の拡大を着実に進めていきたい。

Q5.**品川シーサイドパークタワーのメルセデス・ベンツ退居後の埋戻しは可能か。**

A5.

決算説明会資料 10 ページにも記載しているとおり、2023 年 10 月末の稼働率 91.4%からリーシングが進捗しており、メルセデス・ベンツの退去を織り込んだ後も稼働率 90%を維持できる見込み。また、同社の賃借区画については、退去する 2024 年 6 月以降空室が継続する前提で業績予想を策定している一方、同社の一部門の残留意向を確認しており、仮に残った場合はアップサイドとなる見込み。

東京フロントテラスを含めて湾岸オフィスでも入居希望テナントの動きが活発化しており、テナント側が複数物件を天秤にかけることが多いため契約条件の歩み寄りが必要だが、直近の活発なテナント動向をみるに一定期間での埋め戻しは可能と考えている。

Q6.**ビッグモーター岐南店（底地）について、今後の影響をどのようにみているか。**

A6.

賃料は非開示のため具体的な数値は回答できないが、取得価格 10 億円でポートフォリオの 0.6%に過ぎないことから仮に賃料支払いが滞った場合でも業績への影響は大きくないと判断している。現在は大手総合商社が新スポンサーとなって事業立て直しを検討していると報道されており、本物件がフルサービスの提供が可能なエリア内での中核拠点である点等を踏まえれば、存続する店舗となる可能性が高いのではないかと考えている。また、仮に退居となった場合でも、当該物件は名古屋と岐阜を結ぶ主要幹線道路に面しており、ドラッグストア等の異業種を含めたテナント代替性は十分あると考えている。

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。