

投資法人みらい
2022年10月期（第13期）決算説明会 質疑応答要旨

決算説明会開催日：2022年12月19日（月） ※オンラインにて実施

Q1.

中期経営計画の目標である1口当たりNAV53,000円の達成時期は。また、既存保有物件の鑑定評価額の向上による寄与と、新規取得物件の含み益による寄与の割合の想定はあるか。

A1.

中期経営計画で掲げているとおり2025年までの達成を目指している。既存保有物件の今後のキャップレート低下による鑑定評価額アップの期待はあるものの、当面のNAV向上のドライバーは含み損がある物件や含み益が小さい物件の売却と、含み益のある物件を取得する入替戦略の実行。第13期から第14期初にかけて実行した第一弾の入替（譲渡：コンフォートホテル長野、オリコ博多駅南ビル⇄取得：MIテラス仙台広瀬通り）に続くNAV向上が実現可能な物件入替を模索中である。

Q2.

東京フロントテラス及びBizMiiX淀屋橋の2023年4月期（第14期）・2023年10月期（第15期）の想定稼働率は。

A2.

賃料発生稼働率(期中平均)の想定値は東京フロントテラスが第14期:76.5%・第15期:77.0%、BizMiiX淀屋橋が第14期:82.1%・第15期:95.6%。

Q3.

2023年10月期の予想1口当たり分配金（DPU）1,100円はボトムと考えてよいか。中期経営計画の賢守目標1,300円の達成時期は。

A3.

水道光熱費の上昇を保守的に織り込んだ水準であり、1,100円をボトムとして少しでも上を狙えるよう取り組みたい。前回の決算説明会では2023年内に1,300円に到達する見込みであるとお伝えしていたが、オフィス稼働の遅れもあるため2024年にずれ込む見通し。

Q4.

ブリッジ案件80億円の利回り目線は。

A4.

既存ポートフォリオの償却後利回り（約4%弱）に近い水準が一つの目安である。

Q5.

伊勢シティホテルアネックスの新テナントが既存テナントより高い賃料を提示した背景は。

A5.

伊勢神宮という魅力的な観光資源があることが一番の理由と聞いている。新契約は既存テナントよりも高い固定賃料に加えてパフォーマンスに応じた変動賃料が導入されており、新テナントである The COURT はインバウンド施策に長けていることから、EN HOTEL へのリブランドにより観光需要を取り込んだアップサイドが期待できると考えている。

Q6.

新宿イーストサイドスクエアの主要テナントである大手ゲームメーカーの動向と業績に与える度合いは。

A6.

直近の更新で契約期限は 2027 年 7 月まで延長済み。同社から収受する賃料はポートフォリオの 2%程度であり、業績への影響はそれほど大きくない。移転の報道が出ていることは認識しており、同社との会話でも何かしらの検討がなされている様子は確認している。一方、利便性や施設スペックを評価する既存テナントからの増床希望を聴取していることから、仮に移転が現実化した場合でも埋戻しは可能と考えている。

Q7.

オフィス系 REIT 等で水道光熱費をテナントにパススルー化する動きがみられるが、みらいでも同様の施策を実施する予定はあるか。

A7.

水道光熱費上昇の最も大きな要因は燃料費調整額の値上がり。みらいのオフィス物件では、固定の電気料金を請求しているテナントには単価の引上げや燃料費調整額のパススルー化等の施策を第 13 期中に実施済み。業績予想には織り込んでいないが、今後は共用部の電力料金増加についても一部をテナントに負担していただけるよう交渉を進めていきたい。また、節電に向けて、ミ・ナラー共用部照明の LED 化や川崎テックセンターの熱源改修も進めていく予定。

Q8.

他の REIT と比較し LTV が高い水準にあるが、増資が難しい環境が続いた場合はどうするのか。

公募増資に伴い少しずつ LTV 水準を下げていく方針に変化はないため、公募増資が難しい場合は売却資金の一部で借入金を返済するといった取組みを検討していく。一気に引き下げることは難しいが、金利上昇リスクも踏まえて LTV 水準は保守的にコントロールしていきたいと考えている。

Q9.

川崎テックセンターについて、周辺で他 REIT 等が運用している物件で大きな空室が出てくる見込みであるがその影響は。

A9.

川崎テックセンターは比較的低廉な賃料でラボ的な利用が可能であることが特長。高いセキュリティ、通常のオフィスの2倍の電気容量、専有部もカバーする非常用発電機、通常より大きい500kgの床加重、3tの大型貨物エレベーター等を有しており、稼働率は100%。現在は空室予定区画のリーシング中であり、テナント候補はラボ的な使用を予定している。このような物件の供給は非常に限られており、周辺物件の状況にあまり影響されずに高稼働が維持できる。

以上