

**投資法人みらい**  
**2019年4月期（第6期）決算説明会 質疑応答要旨**

開催日：2019年6月19日（水）

**Q1.**

**三井物産グループの組織再編により、グループ内における上場リートビジネスの位置付けに変化はあるか。**

A1.

三井物産グループにおいて非エネルギー分野の収益拡大は従前と同様に重要な課題と認識されている。今回の機構改組により不動産開発から運用までの一貫しての取組みが可能になったこともあり、非エネルギーの注力分野の一つとして不動産 AM 事業を引き続き拡大していく方針。

**Q2.**

**「物販型」商業施設から「コト消費型」商業施設への入替を検討しているとのことだが、ポートフォリオの商業施設を見る限り直ぐに入替が必要となる物件は無いように思われる。それでも入替を検討する理由はマーケット環境を考慮したためか、それとも何か先行きに不安を持っている物件があるのか。**

**また、収益水準が当初想定に届いていないような物件（スマイルホテル名古屋栄やミ・ナアラ）も入替の対象となるのか。**

A2.

すぐに入替を行う必要がある物件があるとは考えていないが、従前から保有物件に対する第三者からの購入意向にはオープンなスタンスであり、これまでも具体的な物件取得の打診はあった。入替で取得する物件の有無もあるが、投資家の皆様の利益に資すると判断すれば柔軟に検討していく。

なお、名前が挙がったスマイルホテル名古屋栄とミ・ナアラを具体的な入替候補として検討しているわけではない。

**Q3.**

**IPO 時から M&A を成長手段としての一つとして挙げているが、敵対的買収を含むリート再編の動きについてどう考えているか。例えば、三井物産が今回のスターアジア投資法人のような方法をとる可能性はあるのか。**

A3.

直近の敵対的買収と呼ばれる動きを見て感じるのは、資産運用会社としてきちんと投資家の方を向いた運営を行わなければならないという事であり、襟を正す思いである。一方で M&A に関し敵対的買収といったアプローチを三井物産が取ることは無いと考えている。M&A 自体は今後も成長手段の一つに位置付けており、今回の件をきっかけに合併を模索する動きが出てくればオープンに検討していく。

Q4.

AA-への格上げについて、過去のAA-への格上げの事例から見ると資産規模が少し小さいように見える。格付機関から言われている格上げに対する課題等はあるのか。

A4.

特に定量的な課題は頂戴していないと認識している。規模の面ではみらいよりも小規模のリートがAA-を取得している事例もあり、今後も投資主価値の最大化を意識しながら資産規模の拡大やポートフォリオの分散を進めていけば格上げが見えてくると考えている。

Q5.

今後のオフィスマーケットの見通しについてどう考えているか。

A5.

引き続き好調に推移していくと思うが、エリアによって差が出てくる可能性はある。例えば、東京都内ではSクラス、Aクラスオフィスの大量供給が続く一方、地方はそれほど供給が多くないことから、地方の賃料水準が上がっていくという動きもありえるのではないかと考えている。また、未来永劫オフィス賃料が上がっていくとは考えられず、当然どこかで調整はあると思っている。そういった場面では、ポートフォリオの約半分が長期固定契約となっており、キャッシュフローの安定性が高いみらいのような総合型リートのディフェンシブ性が発揮されると考えている。

以 上