

投資法人みらい

2021年4月期（第10期）決算説明会及びアナリストミーティング 質疑応答要旨

決算説明会開催日：2021年6月15日（火） ※オンラインにて実施

Q1.

**天王洲の東京フロントテラスは稼働率ボトム想定が84.1%とのことだが、今後のリーシングの
目途と賃料目線やフリーレント水準などの条件を教えてください。**

A1.

直近で実施した内覧会でも多数の候補先が内見しており、コロナ禍においても中価格帯・中規模
ニーズに基づく問い合わせは多い。コロナ前はなかなか空きがなく移転できなかった中小企業
の立地改善ニーズや、新規プロジェクト用の分室といった前向きなニーズが増えてきた印象。
2021年以降も成約事例が出ていることから、本物件の天王洲エリア内での相対的な競争優位性
は高いと考えており、区画分割等の工夫やスペック・非常用発電設備等の差別化要因を武器にリー
シングを進めていきたい。今後のリーシングの目安は賃料水準が18,000円以上を想定してい
るが、フリーレントやレントホリデー等の柔軟な対応を検討しながら稼働を優先していく方針。

Q2.

**BizMiiX 淀屋橋のリーシングが当初想定より遅れているのはなぜか。今後どのような取り組みを
行っていくのか。**

A2.

コロナ禍で最も影響を受けた「ホテル」から「オフィス」へのコンバージョンという話題性、with
コロナ・after コロナを意識した新しい働き方といった観点から大きな反響があり、昨年11月
頃は多くの内見を受けた。しかし、12月の完成後すぐに新型コロナウイルス感染拡大に伴う外出自粛要
請、それに続く緊急事態宣言が発出された影響で多くの検討先の動きがストップ、キャンセルと
なった。竣工後6ヶ月間のうち、緊急事態宣言等の制限がなかった期間は実質1か月程度だった。
そのような環境の中、有望な商談を含む賃貸面積ベースの稼働率は現在30%程度であり当初想
定から大きな遅れはないと考えている。引き続き多数の問い合わせをいただいております。竣工後1
年で巡航（稼働率90%）という当初想定ペースに乗せることは十分可能と考えている。

今後の具体的な取り組みとしては、ウェブサイト（動画/VR等）の充実や広告バナー戦略、オン
ライン内見/商談の強化などが挙げられる。特徴的な内装や1人当たりの専有面積を広く取って
いる点など、他のサービスオフィスと比較したセールスポイントがしっかりあることから、緊急
事態宣言が解除され、内見等がある程度自由に行える環境になれば想定通りの動きになると考
えている。また、少し先の話だが2025年の大阪万博関連のニーズがあるとの情報も入手してお
り、準備事務局開設の需要等が顕在化すればいち早く取り込んでいきたいと考えている。

Q3.

ミ・ナーラの第 11 期及び第 12 期の想定月額賃料（59 百万円）達成の蓋然性は。また、その後のターゲットと達成に向けた具体策を教えてください。

A3.

コロナ禍が継続している中での再リニューアルであり、金魚ミュージアムはほとんど告知なしでのオープン、大型テナントの一部で賃料減額中という状況下であったが、再リニューアル初月の5月実績は58百万円を達成した。今後はワクチン接種の広がりやコロナ収束による人流の回復が期待できること、1Fのスーパーマーケットロピアが開業後も順調に売り上げを伸ばしていることから、59百万円は現実的な水準と考えている。今後はボーナス商戦に向けて買い回り施策の導入や空室の収益化等を進めていく予定。年商100億円が視野に入ってくると、メジャーテナントを誘致できる可能性も出てくることから、長期的な目線においては65百万円、70百万円とステップアップしていきたい。

Q4.

第 12 期以降は一口当たり分配金 1,400 円台回復を目指すとのことだが、今後の外部成長も含めた数字か。また、第 12 期予想（1,260 円）との比較におけるプラス要因は。

A4.

プラス要因は主にコロナ減免対応の回復やオフィスの埋め戻しであり、それに加えてホテルの変動賃料が新型コロナ前の7割程度まで回復すれば外部成長なしで到達可能な水準と考えている。変動要因の内訳は今後大きく変化する可能性があるものの、コロナ減免の回復が2割、オフィス区画埋め戻し並びにミ・ナーラやBizMiiX 淀屋橋の巡航化で4割、ホテル変動賃料回復で4割というイメージ。

以 上