

投資法人みらい
2020年10月期（第9期）決算説明会 質疑応答要旨

開催日：2020年12月15日（火） ※オンラインにて実施

Q1.

オフィスのリーシング状況を教えてほしい。

A1.

特定の物件で解約や減床の申し出が出ているものの、過度に悲観的になる必要はないと考えている。5～9月は新規のリーシングがほとんどストップしたが、足元では100坪未満の小規模区画を中心に需要が出てきている。品川シーサイドパークタワーは解約予告があった約300坪弱の区画において既に新たな申込みを受けており、コロナ禍でもしっかりテナント入替ができています。一方、天王洲エリアは航空・旅行関係のテナントが多く、大型のリーシングは時間を要している模様。当該エリアに所在する東京フロントテラスでは大手企業グループから一部解約の申し出を受けているものの、同グループ内でも一部テナントは慰留に成功。一部解約予定のフロアについては、区画の分割によってニーズが戻っている小規模テナントを取り込むことも視野に入れながらリーシングを促進している。マーケット環境を踏まえつつも、テナントと粘り強く交渉してリーシングを進めていきたい。

Q2.

BizMiiX 淀屋橋はテナント入退去の頻度が高くなるものと予想されるが、どの程度の平均入居期間を想定しているか。

A2.

契約期間は最短3か月としてリーシングを行ってきたが、既存オフィスを解約しアフターコロナを意識した入居を検討している候補先も複数ある状況を踏まえると、平均入居期間は通常のサービスオフィスと比較して長めになると考えている。本来であれば12月10日の1、2Fフロア工事完了後にリーシングを促進する計画であったが、コロナ第3波の影響が出てきており計画通りのリーシングはできていない。しかしながら、その中でも実施できるリーシング施策としてWEB内覧会、VRの導入等により進捗を図る予定。また、第3波により緊急避難的にサテライトオフィスを必要としているテナントの需要を取り込む等、BizMiiXを実際に利用して良さを実感してもらうことで長期契約に繋がる可能性も十分にあると考えている。当初計画では2021年末に巡航ベースの稼働率（90%）達成を目指す予定だったが前倒しで進んでいる。

Q3.

ミ・ナーラの運用状況は。

A3.

9月30日付でPMをやまきグループから伊藤忠アーバンコミュニティに変更済み。コロナ禍でのエンドテナント賃料の減少及び賃料保証の継続によるやまき社の財務基盤への影響を考慮し、長期的な観点から運用体制のリストラチャリングがミ・ナーラの今後の運営にとって重要と判断した。テナントミックスの見直しについては、PM交代に伴ってスピード感を持って対応できており、既にある程度入替が進んでいる。現時点では大型の核テナント2つを入れ替える予定であり、デイリーユースの集客及びリピート客の拡大を図る。2020年10月末時点の稼働率は85.1%。空き区画約15%の内訳は、1F約5%、2~4F（解約済みテナント他当初空室区画）約5%、屋上約5%。屋上は1件申込みを受領しており、早期の契約締結に向けて協議を進めている。1F空き区画には、前述の核テナント入居に伴う集客増加によって需要拡大が見込まれる飲食区画を増設する方針。2021年中の完了を目標としている。

Q4.

入替を含めたポートフォリオ再構築の詳細について教えてほしい。

A4.

ポートフォリオ再構築に向けた取組みの第1弾として、コンフォートホテル新山口とインダストリアル物件である小田原機材管理センター(底地)との入替を発表した。全体の方針としては、収益性がポートフォリオ平均を下回っている物件を売却し、ディフェンシブ性の高いアセットに入れ替えていくと同時に、ホテルの比率を落としていくことを目指している。今後の取得対象としては、オフィスと商業のどちらでも利用可能な複合用途物件「ユーティリティアセット」、インダストリアル物件や生活密着型の商業施設(底地を含む)を検討しており、パイプラインは合計100億円弱。売却については買い手の都合もあるため、タイミングを見ながら進めていく予定。また、企業の不動産戦略にソリューションを提供しているCREアドバイザリー会社との協業も開始しており、インダストリアル物件の掘り起こしにも取り組んでいきたい。

以 上