

投資法人みらい
2024年10月期（第17期）決算説明会 質疑応答要旨

決算説明会開催日：2024年12月18日（水） ※オンラインにて実施

Q1.

決算説明会資料 P9 において、他のアセットクラスからホテルへのコンバージョンについて言及されているが、実際にコンバージョンを行う可能性は高まっているか。

A1.

昨今の建築費上昇により、一時は活発であったバジェット型ホテルの開発は採算が合わなくなってマーケットへの供給が限定的になっている。現在ブリッジ中の案件においては、ホテルに適した立地に所在する商業施設をホテルにコンバージョンする計画であり、ホテルオペレーターも選定済みで将来取得予定のパイプラインと位置付けている。

Q2.

新宿イーストサイドスクエアにおける大口テナント一部退去後の後継テナントについて、属性の特徴はあるか。

A2.

決算説明会資料 P13 に記載のとおり、新宿イーストサイドスクエアの総面積の 36.8%を占める大口テナントが、2025年7月に同 21.4%の区画で退去予定。そのうち半数以上は既に新テナントを確保済みであり、本物件全体での稼働率 9 割以上は目途が立っている状況。残りの区画についても複数の有望候補先と交渉しており、早期の埋戻しを見込んでいる。足元では都心部のオフィス稼働率回復が顕著かつ賃料の先高観もあり、早期に契約しておこうという動きがあるものと捉えている。

既存テナントは大規模なフリーレントが設定されていたため、後継テナントとの契約では実質賃料が引き上がり収益力の改善が見込まれる。

後継テナントの属性について目立った特徴はないものの、館内増床や近隣企業のオフィス拡大等、東新宿周辺に地縁のあるテナントが多く、さらには都心周辺に本社を構える企業からのニーズもある。本物件の坪単価は 2 万円台中盤だがエリアではまだ割安感があり、順調に成約しているのではないかと感じている。

Q3.

物件取得に際してインプライド・キャップレートを意識することで、投資口価格を意識した運営になるという考えか。

A3.

これまでの公募増資では、取得後の分配金を伸ばすことを意識してインプライド・キャップレートを上回る利回りで物件を取得している。当然ながら、今後の資産入替においても分配金を成長させるような売買を行い、合わせて譲渡益の還元も検討する。

Q4.

スマイルホテル博多駅前は韓国を中心としたインバウンド需要が旺盛とのことだが、足元の韓国の政治情勢が与える影響についてどう考えているか。

A4.

これまでは大統領が親米・親日派であったことが韓国からのインバウンド需要を押し上げる要素の一つになっていたと推察される。2024年11月の運用状況を見ると韓国からの宿泊客数は引き続き多く、政権混乱の影響は今のところみられない。また、中国や台湾といった韓国以外のインバウンドの利用もあることから、仮に韓国からのインバウンドが落ち込んだ場合でも一定程度は補うことが出来ると期待している。いずれにせよ、短期的な影響は大きくないとみているが、中長期的には日韓関係の動向とその影響を注視していく。

Q5.

決算説明会資料 P22「1口当たり分配金の推移」について詳細を説明してほしい。

A5.

第18期(2025年4月期)のプラス要因は、品川シーサイドパークタワー等のオフィス賃料増加、マイナス要因はミ・ナーラの季節性等による商業賃料減少及び東京フロントテラスの賃料減少が主。

第19期(2025年10月期)のプラス要因は、東京フロントテラスのフリーレント及びレントホリデー解消等によるオフィス賃料増加及びミ・ナーラの季節性等による商業賃料増加、マイナス要因はスマイルホテル京都烏丸五条のホテル賃料減少及び季節性による川崎テックセンター等の水道光熱収支の悪化が主。

Q6.

みらいを含め J-REIT 全体で NAV ディスカウントがかなり深い状態が続いている状況についてどう考えるか。また解消に向けた方策等はあるのか。

A6.

みらいだけでなく J-REIT 全体が売られすぎと考えている。一方で、今後日銀による利上げが想定されている中で積極的に REIT を購入するカタリストが存在しないことも認識している。このような環境下で我々がとるべき対応としては兎にも角にも内部成長の実現である。具体的には、オフィス賃料の引上げに注力すること、ホテルの稼働改善による変動賃料のアップサイドをしっかりと収受していくこと、収益性の高い物件への入替によるポートフォリオの収益力引上げを行うことで内部成長を実現していきたい。

また、自己投資口取得については、今後 NAV 割れ解消に向けた取組みの選択肢の一つとして検討材料にしていく必要があると考えている。

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。