

投資法人みらい
2022年4月期（第12期）決算説明会 質疑応答要旨

決算説明会開催日：2022年6月15日（水） ※オンラインにて実施

Q1.

東京フロントテラス及び BizMiiX 淀屋橋の2022年10月期・2023年4月期の想定稼働率は。

A1.

将来の満室時点と比較した賃料ベースの期中平均稼働率は東京フロントテラスが2022年10月期：約84%・2023年4月期：約86%、BizMiiX 淀屋橋が2022年10月期：7割弱・2023年4月期：9割程度を想定している。現時点において東京フロントテラスの申込ベースでの稼働率は80%後半であり、業績予想上は新規契約時のフリーレントを6ヶ月程度見込んでいる。BizMiiX 淀屋橋も申込ベースでの稼働率が75.6%まで向上していることから、それぞれ妥当な水準と考えている。

Q2.

1口当たり分配金（DPU）1,300円達成のタイミングは。

A2.

現時点の予想DPUは2023年4月期で1,285円となっており、その先の2023年10月期には達成に目途を付けたいと考えている。そのうえで中期経営計画のとおり「共攻」での新たな1口当たり分配金目標を設定し、達成に向けた取組みを進めたい。

Q3.

現在ブリッジ中の物件以外でのパイプラインは。

A3.

現在検討中の案件はブリッジ中の物件を除いて総額で200億円程度。具体的には、決算説明会資料8ページに記載している中規模オフィス、生活密着型商業施設、底地及び学生マンションや社宅を含む住宅等に軸足を置いて検討を進めている。また、将来的なアップサイドを期待したユーティリティアセットや都市型商業施設も検討中である。

Q4.

物件入替に際し、入替の対象となる物件は。

A4.

基本的な考え方としては、ポートフォリオの平均利回りを下回る物件や今後の修繕費/資本的支出の負担が増大することが予想される物件が候補となる。現時点で具体的に物件入替を検討しているわけではないが、実施する際にはリスク分散の進展とキャッシュフローの向上が期待できる取組みを目指す。

Q5.

ミ・ナーラの中期目標である月額賃料 64 百万円達成の蓋然性について教えてほしい。

A5.

決算説明会資料 15 ページに記載のとおり、再リニューアル後の平均月額賃料は 58 百万円。現在空室が 8%程度あるため、その部分のリーシング進捗と不採算テナントの入替等により月額 5 百万円は底上げが可能とみている。また、金魚ミュージアム等を中心に観光客も増加傾向にあり、アフターコロナにおける観光需要の回復を取り込むことでさらなるアップサイドも目指したいと考えている。

以上