

2021年07月21日

【格付維持】

投資法人みらい

発行体格付： A 【格付の方向性：安定的】

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

【格付理由】

投資法人みらいは、2016年に上場した三大都市圏、オフィスを中心に投資する総合型REIT。スポンサーは三井物産アセットマネジメント・ホールディングスとイデラキャピタルマネジメント。

みらいはコロナ禍による環境変化に対処すべく、物件の入れ替えによるポートフォリオの再構築に取り組んでいる。2021年4月期に3物件を合計70億円で売却する一方、ディフェンシブ性の高い底地を中心とした4物件を合計89億円で取得した。入れ替え後のポートフォリオはオフィス54.5%、商業施設19.1%、ホテル17.2%、その他9.2%となり、ホテルの投資比率を引き下げ、生活密着型の商業施設等の投資比率を引き上げた。

主要な投資対象であるオフィスは東京圏の比較的大規模な物件が中心で、所在エリアの中で競争力を有しており、2021年5月時点のオフィス稼働率は97.0%となっている。ただし、東京オフィスのマーケット空室率は上昇を続けており、みらいの保有物件でも件数は多くないものの、一定の解約が確認されていることから、リーシングの状況を注視する必要がある。みらいは中規模の区画が相対的に底堅い現状を踏まえ、募集床の分割を進めるなど早期のリースアップに向け取り組んでいる。

ホテルや一部の商業施設ではコロナ禍の影響で収益が低下しているものの、大阪のホテル物件のサービスオフィスへのコンバージョンや奈良の商業施設の再リニューアルに取り組んでおり、一定の成果がみられた。ホテルは厳しい状況が続いているが、足元でワクチン接種が進んでおり、今後一定の収益回復が期待される。

総資産有利子負債比率は2021年4月時点で48.6%となっている。含み益が相対的に小さいことも考えれば、レバレッジは改善の余地が認められる。

スポンサーである三井物産グループの信用力を背景に、主要金融機関から長期固定金利の資金を安定的に調達できている。有利子負債の平均残存年数は3.4年(2021年4月時点)とやや短くなっているものの、直近でリファイナンスが少なかったことによるもので、特段の問題は無い。

格付の方向性は安定的。ポートフォリオの中核をなす東京圏の大規模オフィスは稼働率が高く、運用状況はこれまで堅調である。一方で、今後オフィスのテナント入れ替えに伴うリーシング状況やホテル及び一部の商業施設の収益回復動向について見守りたい。スポンサーの信用力を背景として、資金調達基盤は強固である。

【格付対象】

発行者：投資法人みらい(証券コード：3476)

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	A (維持)	安定的

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

信用格付に関わる事項

信用格付業者 登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官（格付）第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。
主任格付アナリスト	松田 史彦
信用格付の付与について 代表して責任を有する者	住田 直伸

信用格付を付与した日	2021年07月21日
主要な格付方法	REITの格付方法 [2019. 07. 05]

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html

評価の前提は、以下のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.html

格付符号とその定義は、以下のウェブサイトに掲載しています。

<https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.html>

格付関係者	投資法人みらい 三井物産・イデラパートナーズ
-------	---------------------------

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

利用した主要な情報	決算書類、開示情報、格付関係者から入手した情報等
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。格付アナリストが妥当性を判断した情報であること。
情報提供者	格付関係者

信用格付の前提、意義及び限界

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を取り下げることがあります。

利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まるとR&Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがあります。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。