

2022年07月19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。

現在のアセットタイプ別比率はオフィス52.8%、商業施設21.8%、ホテル15.8%、その他9.6%となっている。コロナ感染拡大後はポートフォリオのディフェンシブ性を高めるべく、収益が安定した中規模オフィス、生活密着型商業施設、インダストリアル施設、底地に重点的に投資してきた。2021年12月には公募増資を行い、この戦略に沿って4物件を106億円で新たに取得している。今後もディフェンシブな物件を中心としつつ、コロナ後を見据えてアップサイドが期待できる物件の取得も併せて検討する方針。

主要な投資対象であるオフィスの稼働率は96%台で推移している。主力物件の一つである東京フロントテラスで大口テナントの退去により稼働率が80%台まで低下しているが、10月末には90%程度まで稼働が回復する見通し。ホテルからサービスオフィスに用途転換した大阪の物件はリーシングが想定より遅れたものの、巡航稼働率達成が見えてきている。

商業施設のミ・ナーラは2021年春の再リニューアル実施以来、売り上げ、賃料収入ともに改善傾向にあり、稼働率の引き上げや不採算テナントの入れ替えにより更なる改善を目指す。ホテルの変動賃料はコロナの感染状況次第ではあるものの、今後一定の回復は期待できよう。

ESGについては、2021年にGRESBに初めて参加し、環境認証取得率を74.4%に引き上げるなど取り組みを強化している。

総資産有利子負債比率は2022年4月時点で48.8%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。一方、資金調達面では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。

格付の方向性は安定的。ポートフォリオ稼働率は高水準を維持し、ディフェンシブ性に重点を置いた資産入れ替え・取得も一定の成果を上げている。東京フロントテラスのリーシング状況、ミ・ナーラの運用状況及びホテルの変動賃料の回復動向については引き続き見守りたい。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り、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	丸山 博哉

信用格付を付与した日	2022年07月19日
主要な格付方法	REITの格付方法 [2022. 07. 01]

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、その蓋然性が高まったと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。

一般に投資に当たって信用格付に過度に依存することが金融システムの混乱を引き起こす要因となり得ることが知られています。

■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。