

23-D-1526

2024 年 2 月 19 日

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

投資法人みらい（証券コード：3476）

【見通し変更】

長期発行体格付 格付の見通し

A +
安定的 → ポジティブ

【据置】

債券格付

A +

■格付事由

- (1) 三井物産グループの三井物産アセットマネジメント・ホールディングスと、独立系アセットマネジメント会社のイデラキャピタルマネジメントをスポンサーとする総合型 J-REIT。三井物産・イデラパートナーズ（本資産運用会社）が本投資法人の資産運用業務を担う。両スポンサーが持つそれぞれの分野における強みを活用し、オフィス、商業施設、ホテルをコアアセットと位置付け、キャッシュフローの増加やマーケットの拡大が見込まれるグロースアセットを組み入れながら資産規模の拡大を図ることとしている。3 月に取得予定の物件を含めたポートフォリオは 43 物件、取得金額総額 1,782 億円。取得価格ベースのアセットタイプ別構成比は、オフィス 50.7%、商業施設 21.0%、ホテル 18.3%、居住施設 1.2%、その他 8.8%となる。
- (2) ホテルからオフィスへコンバージョンした「BizMiiX 淀屋橋」、再リニューアルした商業施設の「ミ・ナアラ」、コロナ禍で大きな影響を受けたホテルアセットで収益回復がみられる。こうした課題物件に対する本資産運用会社による抜本的な対応等を通じて、ポートフォリオ・キャッシュフローが改善している。また、ディフェンシブ性を重視した物件入替や、本資産運用会社の独自ルートによりポストコロナを見据えた多様なアセットタイプの物件を取得し、ポートフォリオの分散についても一定の進展が見られる。今後もこうした取り組みの継続により、ポートフォリオの安定性が強化される方向にあると JCR では想定している。以上を踏まえ、格付は据え置くものの、見通しをポジティブに変更した。本資産運用会社が進めているポートフォリオ構築戦略の動向と安定したキャッシュフローおよび保守的な財務運営の継続等について確認し、格付に反映させていく。
- (3) 23/10 期末のポートフォリオ全体の稼働率は 98.5%と高水準が維持されている。「BizMiiX 淀屋橋」については 90%程度まで上昇。「ミ・ナアラ」については再リニューアル後の売上が順調に伸長し、23 年 8 月の賃料は開業以来の最高水準を記録。ホテルについても、コロナ収束後の観光需要やインバウンドの復活により、パフォーマンスは順調に回復している。また、大口テナントの退去が生じた大規模オフィスビルの「東京フロントテラス」においても後継テナントの埋め戻しに概ね目処がついた。一方で、「品川シーサイドパークタワー」において大口テナントの退去が予定されている。本資産運用会社による今後のリーシング戦略と稼働率の推移についてフォローしていく。さらに、ホテルの変動賃料の回復度合についてもフォローしていく。
- (4) 財務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強固な財務基盤が構築されている。また、長期安定性に配慮された資金調達が続けられ、23/10 期末の有利子負債の長期固定金利比率は 100%であり、返済期日も相応に分散されている。総資産ベースの LTV は 48.9%。相対的にやや高い水準にあるものの、23 年 11 月の公募増資及び新規物件取得後で約 49.2%と 40%後半で安定的にコントロールされている。

(担当) 杉山 成夫・秋山 高範

■格付対象

発行体：投資法人みらい

【見通し変更】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	A+	ポジティブ

【据置】

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	10億円	2018年7月26日	2028年7月26日	0.640%	A+
第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	10億円	2020年7月13日	2030年7月12日	0.800%	A+
第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	20億円	2021年9月28日	2031年9月26日	0.700%	A+
第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	10億円	2021年9月28日	2036年9月26日	0.980%	A+
第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	12億円	2021年11月30日	2031年11月28日	0.700%	A+

格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2024年2月14日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：湊岡 由典
主任格付アナリスト：杉山 成夫
3. 評価の前提・等級基準：
評価の前提および等級基準は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」（2014年1月6日）として掲載している。
4. 信用格付の付与にかかる方法の概要：
本件信用格付の付与にかかる方法の概要は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「格付関連情報」に、「J-REIT」（2017年7月3日）として掲載している。
5. 格付関係者：
（発行体・債務者等） 投資法人みらい
6. 本件信用格付の前提・意義・限界：
本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。
本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。
本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。
7. 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：
 - ・ 格付関係者が提供した監査済財務諸表
 - ・ 格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
8. 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：
JCRは、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。
9. 格付関係者による関与：
本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。
10. JCRに対して直近1年以内に講じられた監督上の措置：なし

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCRが、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCRは、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCRは、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCRは、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。また、JCRの格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCRの格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいております。JCRの格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCRが保有しています。JCRの格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCRに無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■NRSRO登録状況

JCRは、米国証券取引委員会の定めるNRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization）の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/en/>）に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 **日本格付研究所**

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル