

2022年6月期（第41期）決算説明会

〔開催日：2022年8月17日（水）〕

〔質疑応答要旨〕

- Q. 2023年6月期は既存物件の収益回復を想定しているとのことだが、その中身について教えて欲しい。
- A. フリーレントの解消に加えて、一定程度の入居も想定している。重点対応物件として記載している「新宿スクエアタワー」、「オリナスタワー」、「JPR 大宮ビル」の埋め戻しによって、収益の向上を図っていく。
- Q. 五反田ファーストビルの運用方針について、現時点でのメインシナリオを教えて欲しい。
- A. テナントにも入居いただいている中、具体的なことを言える段階にはないが、今後については様々な選択肢を検討している状況。11月末までの賃料相当額を収受していることから、年内には方向性を固めていければと考えている。
- Q. 今後の物件取得のペースについて教えて欲しい。
- A. スポンサーのパイプラインは豊富であり、今年1月には東京建物東渋谷ビルを113億円で取得した。売買マーケットは引き続き活況で厳しい取得環境が続いているが、パイプラインを活用することによって、年間100～200億程度のペースを落とさずに外部成長を続けていきたいと考えている。
- Q. 稼働率の回復が遅れている要因について教えて欲しい。
- A. 新たな大型解約は発生しておらず、テナントの退去は落ち着いてきている。一方で、年明け以降の感染再拡大の影響等により2022年12月期の入居想定は低水準に留まっており、これが契約稼働率低下の要因になっている状況。引き続きリーシングへ注力し、稼働率の引き上げを図りたい。
- Q. アセットタイプ別の取得方針に変化があれば教えて欲しい。
- A. オフィスについては、東京の物件をメインとする一方、大阪や福岡といった大都市の優良物件も検討していく。ホテルについてはインバウンド需要の回復等を慎重に見極める必要があるが、

商業施設に関しては人出が戻りつつあることもあり、検討を再開したいと考えている。

Q. 「FUNDES」の取得方針について教えて欲しい。

A. 「FUNDES」は、従来は飲食店舗中心のテナント構成になっていたが、新たに開発されている物件はサービス系の店舗なども取り入れていることから、エリアやテナント構成を含めた物件の特性などを慎重に見極めて検討していきたい。

以上