

2019年12月期（第36期）決算説明会

〔開催日：2020年3月12日（木）〕

〔質疑応答要旨〕

- Q. 新型コロナウイルスの問題が、オフィスの賃料や空室率に与える影響を教えてください。
- A. 新型コロナウイルスの影響を受けているのは、ホテルセクターと飲食店舗であり、JPRにおいても一部の飲食店舗においては売上げが少し落ちている。オフィスについてはお互いに訪問ができない状況にあるものの、賃料増額交渉に支障は生じていない。今後、この新型コロナウイルスでテナントの業績悪化による影響がどの程度出てくるかについては注視をしていきたい。
- Q. 新型コロナウイルスの問題が、デットの調達環境や物件の取得環境に与える影響を教えてください。
- A. デットの調達については全く影響のない状況が続いている。物件の取得環境について、オフィスについての影響はほとんどないが、ホテルや商業についてはリスクを見込んで、物件を売却しようとする人が出てくるのではないかと、また、買主側のキャップレートの目線が上がる可能性もあるのではないかと考えている。
- Q. 2020年6月期、2020年12月期の業績予想で、既存物件の賃料増額については既に確定しているのか、見込みのものがあれば、どの程度あるのかを教えてください。
- A. 2020年6月期において、賃料増額は確定ベースである。2020年12月期において、一部想定している賃料増額もあるが、空室控除もみているため収益上のバッファはある。
- Q. 一部の商業施設で新型コロナウイルスの影響を受けているとのことであるが、今後、商業施設において、レントホリデーなどで収益が落ちる可能性があるのかを教えてください。
- A. レントホリデーなどの具体的な話は今のところないが、飲食店舗については体力の弱いテナントもいるので、今後そういう話が出てくることもあると考えている。
- Q. 外部成長のエリア戦略について、今後、オフィスの取得エリアとして郊外へシフトしていく考えはあるのかを教えてください。
- A. 千葉の物件はスポンサーの大成建設の関係会社から、千葉エリアの拠点として魅力があるビルということで取得した。郊外において本物件のように競争力のあるビルは限られることもあり、郊外へシフトするという考えは持っていない。東京中心のオフィスを取得するという方針に変わりはない。

- Q. 南船場ビルとセンシティブビルディングの償却後利回りについて、センシティブビルディングにおいてはプレスリリース（取得時想定10年平均）では3.9%、一方でアクチュアルでは4.8%と乖離があるが、その差の要因を教えて欲しい。
- A. 南船場ビルの償却後利回りは、プレスリリース（取得時想定10年平均）では3.9%、鑑定ベースでは4.2%、アクチュアルでは3.7%となっている。この差異の要因の一つは稼働率の差であり、プレスリリースでは95%、鑑定ベースでは96%、アクチュアルでは99.9%でみている。もう一つは修繕費の差であり、鑑定ベースよりもプレスリリースでは保守的にみており、アクチュアルでは直近で費用が掛かるため、さらに大きくみている。センシティブビルディングの償却後利回りについても、同様に、稼働率と修繕費の見立ての差になる。
- Q. メインスポンサーである東京建物の中期経営計画ではREIT向けの売却を見込んでいるが、JPRサイドで外部成長戦略を変えることができるのか。
- A. JPRは独立して運営を行っており、個々の物件取得もJPRが判断している。オフィスや都市型商業施設についてはスケジュールを遅らせる必要はないと考えている。一方で、ホテルは厳選投資のスタンスでより慎重に判断していく。

以上