

2021年12月期（第40期）決算説明会

〔開催日：2022年2月17日（木）〕

〔質疑応答要旨〕

- Q. 今後の分配金（DPU）の下限水準（フロア）を7,550円から引き上げたいとのことだが、引き上げるに当たっての条件などを教えて欲しい。
- A. 2021年12月のDPUは、大口テナントの解約により巡航分配金と想定していた7,550円の水準を下回る見込みだったため、内部留保の取崩しを行う前提でDPU7,550円を下限水準として公表した。2022年6月期及び12月期については、物件売却益により、DPUは過去最高実績と同水準の7,750円を予定している。物件売却益が剥落する2023年6月期以降、稼働率の回復が進まずに分配金が巡航水準まで戻らなかった場合でも、潤沢な内部留保を活用し、従前の巡航水準として設定していた7550円を上回る水準での下限値を考えたい。
- Q. 昨年10月以降、オフィス需要が増加しているとの説明であったが、その特徴を教えて欲しい。
- A. 緊急事態宣言が解除されて以降、オフィスの新設や移転を控えていた企業が動き出し、ライズアーナビルのリーシングも進捗した。少し前ならば空室が生じて内部増床等により空室が消化されていたような比較的好立地の大型物件においても外部募集をする例が出てきているため、業績好調な企業による増床移転に加えて、立地改善等による移転も増えている印象。
- Q. 2022年6月期に比較的大きな退去があるが、2022年12月期に想定している退去や埋め戻した際のテナント入替による賃料水準を教えて欲しい。
- A. 2022年6月期にはオアシスタワー、大宮プライムイースト等でまとまった退去が生じる予定だが、いずれも同水準もしくは従前を上回る賃料水準で埋め戻しが進んでいる。2022年12月期には、まだ時期は決まっていないものの、五反田ファーストビルで大きな退去を見込んでいるが、それ以外は大きな退去予定はない。契約稼働率は2021年12月期がボトムであり、2022年6月期以降は回復を見込んでいる。賃料稼働率はフリーレントの影響もあり契約稼働率にやや遅行するものの、回復していくことを想定している。

- Q. 東京スクエアガーデンの稼働状況について、現状と見通しを教えてください。
- A. JPR の持分割合は 8%程度と収益に与える影響が小さいため、今回重点対応物件として掲載してない。現状、オフィスは多少出入りはあるものの、大口テナント退去後の埋め戻しは進んでいる。また、飲食店舗も駅直結の優位性を活かし、埋め戻しは終わっている。
- Q. レントギャップは前期と変わっていないものの、既存物件は縮小していると思われるが、新規取得物件の影響によるものかを教えてください。
- A. 既存物件のレントギャップは縮小したものの、新規取得物件において相応のレントギャップがあることから、ポートフォリオ全体では前期と同水準となっている。
- Q. 物件取得のペースは近年加速しているが、その背景を教えてください。
- A. メインスポンサーである東京建物の物件売却の拡大とファンド事業強化といった中期計画の影響と、JPR としても成長のメインドライバーを外部成長と考えていることの両面によるところが大きい。売買マーケットは引き続き活況であり、取得環境は厳しいが、LTV は引き続き低位であり、取得余力も十分に確保されているため、厳選投資の姿勢を堅持しながらも、年間の物件取得ペースを従前よりも上げていきたい。
- Q. 引き続き東京建物のパイプラインが物件取得の中心になるのかを教えてください。
- A. 東京建物からの取得が中心になると思うが、その他のスポンサーからの取得や共有物件等における優先交渉権の活用も合わせ、物件の取得を進めていく。
- Q. オフィス取得が中心になると思うが、商業施設やホテルの取得方針を教えてください。
- A. 新型コロナウイルス感染症の状況や、ホテルについてはインバンド需要の回復状況等も含め、慎重に見極めたうえで取得検討を行いたい。

以上